

Kooskõlastustabel

Nr	Ettepaneku/märkuse sisu	Seisukoht	Selgitus
Vindr Baltic OÜ (26.09.2025)			
1.	Detailplaneeringu otsus saab otsuseks otsuse vastuvõtmisel. Enne seda on tegemist otsuse eelnõuga. Veel enne seda on otsuse eelnõu koostamise aluseks detailplaneeringu algatamise taotlus. Praeguses sõnastuses jääb mulje, et otsuses tuleks märkida ära sellega tutvumine peale otsuse vastuvõtmist, ilma täpsustamata, kellele selline kohustus langeks.	Selgitame	Detailplaneeringu algatamise otsus on toiming, millele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse (HMS) sätteid. Nii nagu haldusakti puhul (HMS § 51), peab toimingu teatavaks tegemise puhul (vt HMS 1. peatüki 7. jagu, §-d 25–32) järgima seaduses sätestatud nõudeid ning nii haldusakti kui toimingu teatavakstegemise kohustus on haldusorganil, kes haldusakti vastu võttis või toimingu tegi. Detailplaneeringu algatamise otsus on suunatud avalikkusele ning sellega teavitatakse üldsust, kus ja millal on otsuse sisuga võimalik tutvuda. Võimaluse andmine tutvumiseks ei ole samas kellelegi kohustuslik.
2.	Mis on mehhanism tagamaks, et nii valla või linna volikogu ja valla- või linnavalitsus on mõlemad sama meelt planeeringu algatamise (§ 139 lõige 1) või lõpetamise (PlanSi § 140 lõiget 6) osas?	Selgitame	Kohaliku omavalitsuse üksus tegutseb põhiseadusega tagatud autonoomia piires (PS § 154) ning nende tegevus peab samas vastama seadusele. Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) §-le 4 on omavalitsusorganid volikogu ja valitsus. Planeerimisseaduse (PlanS) § 139 lõige 1 ja eelnõukohane PlanS § 140 lõige 6 ühtlustatakse selliselt, et detailplaneeringu algatamise ja kehtetuks tunnistamise otsuse pädevus on üldiselt kohaliku omavalitsuse üksusel. KOKS § 22 lõige 2 märgib, et õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, <u>kohaliku omavalitsuse üksuse</u> või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused otsustab omavalitsusüksuse nimel volikogu, kes võib nende küsimuste lahendamise volitada valla- või linnavalitsusele.

			või volikogu poolt määratud osavalla või linnaosa esinduskogule, ametiasutusele, asutuse struktuuriüksusele või ametnikule. PlanS § 140 lõike 6 praegune sõnastus eeldab aga üksnes volikogu otsust. Seega ei ole PlanS praegu kehtiva sõnastuse kohaselt välistatud, et nii detailplaneeringu algatamise kui kehtetuks tunnistamise võtab vastu volikogu, kes aga saab detailplaneeringu (DP) algatamise otsuse kehtiva seaduse kohaselt edasi volitada, mida aga ei saa praegu teha DP kehtetuks tunnistamise otsuse osas. Eelnõuga nähakse, ette, et volikogu võib ka DP kehtetuks tunnistamise otsuse tegemise delegeerida (volitada) valitsusele.
3.	Samuti üks üldine kommentaar, mille jaoks võib osapoolte kokkuleppel välja töötada täiendava ME. Arvestades seda, et detailplaneering asendaks seaduseelnõu jõustumise järel kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu, tuleks tulevaste detaiplaneeringute mitteamatamise ja lõpetamise alused olema arusaadavamalt lahti kirjutatud.	Selgitame	DP mitteamatamise ja menetluse lõpetamise alused annavad kohalikule omavalitsusele üldised suunised, mida sisustatakse iga DP taotluse ja menetluse puhul vastavalt asjaoludele. Nii DP mitteamatamine kui DP menetluse lõpetamine on kaalutusotsus.
Eesti Kinnisvarafirmade Liit (29.09.2025)			
1.	Eesti Kinnisvarafirmade Liit (edaspidi Liit) on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi edastatud PlanS täiendamise eelnõu tööversiooni nr 16/09/25 (edaspidi Eelnõu) kätte saanud. Esmalt täname, et võimaldasite osalemist 19.08.2025 töötoas “Detailplaneeringute menetlemise tõhustamise võimalused”. On hea meel tõdeda, et riik on astumas esimesi samme planeerimismenetluste tõhustamise suunas, seda kinnitab ka edastatud PlanS tööversioon 16/09/25, milles toodud täpsustuste mõju on olulises osas küll pigem formaalne, ent on ka mõned parandused, mille mõju planeerimismenetluse	Selgitame	PlanS tasandil ei reguleerita toimingute sisu, mille tegemiseks tähtaeg määratakse. Tegemist on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusega, mis arvestab konkreetse menetluse asjaolusid. Märgime, et PlanS § 1 lõike 3 kohaselt kohaldatakse PlanS-s ettenähtud menetlustele HMS sätteid, arvestades PlanS-s toodud erisustega. HMS § 5 lõige 2 märgib, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt

efektiivistumisele on kindlasti ka sisuline. Enne täpsemaid selgitusi rõhutame, et Liit tervitab Eelnõu esimesel lehel toodud selgitust, et planeerimissüsteemi tõhustamise teiste võimaluste analüüs jätkub. Liit eeldab ja loodab, et see jätkuv töö sisaldab ka kõigi Liidu poolt 10.04.2025 edastatud PlanS muudatuste (Lisa 1), selleks, et planeerimismenetlus efektiivsemaks muutuks, analüüsi ja eelnõuks vormimist. Ettepanekute punkt 1.1., paragrahvi 4 täiendamine lõikega 2²; 1.1. Tegemist on eelkõige vormilise parandusega, mis Liidu hinnangul ühest küljest aitab luua õigusselgust, teisest küljest aga võib luua uue võimu kuritarvitamise olukorra: - Õigusselgust seeläbi, et etappides ja tegevustes, milles seni pole seadusega tähtaega määratud, võivad KOV-id määrata tähtajad tekitades õigusselguse huvitatud isikutele, mis aja jooksul mingi menetlusetapp või menetlusetapi tegevus peaks läbi viidud saama, sh ka huvitatud isiku enda poolt. Oluline on selle õigusselguse tagamise puhul ka edastada KOV-ile selge signaal, et kui siis isik, kellele tähtaeg on määratud, sellest kinni ei pea, siis on KOV-il õigus ja kohustus menetlusega jätkata mitte jätkuvalt ootele jääda (mis on hetkeolukord); - Võimu kuritarvitamise risk seeläbi, et KOV-i saavad täiendava võimaliku manipulatsiooniinstrumendi huvitatud isikute suhtes. Ka juba praegu rakendavad osad KOV-id taktikat, et kui huvitatud isik KOV-i poolt määratud tähtaja jooksul KOV-i nõutud muudatusi planeeringu lahendusse sisse ei vii, siis ähvardab KOV, et lõpetab planeeringu menetluse, kuna eeldab huvitatud isiku		ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Seega on vastav nõue kehtivas õiguses juba olemas ning selle täiendav lisamine PlanS-i ei ole ei vajalik ega ka asjakohane.
--	--	--

	sellisest käitumisest, et huvitatud isikul puudub huvi planeeringu menetlusega jätkamiseks. Sellistel juhtudel pole sageli aga küsimus mitte selles, et huvitatud isik ei soovi planeeringu menetlusega jätkamist, vaid selles, et KOV-i poolt nõutud planeeringu lahenduse muutmise nõue on õigusvastane ja/või põhjendamata, mistõttu objektiivselt ei soovi ja saa huvitatud isik sellega nõustuda.		
2.	Ettepanekute punkt 1.2., paragrahvi 4 ¹ täiendamine lõigetega 7-9; 1.2. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega;	Selgitame	Võtame teadmiseks.
3.	Ettepanekute punkt 1.3., paragrahvi 7 ¹ lisamine; 1.3. Tegemist on olulise PlanS täpsustamisega, mis võib anda olulise mõju planeerimismenetluste efektiivistumisele. Liit tervitab, et riigi tasandil on tekkinud mõistmine, et KOV-ide üle on vajalik ja põhjendatud hakata teostama järelevalvet planeerimismenetluste oluliste puudustega – eelkõige ebanormaalsed ajalised viivitused – seoses. Iseküsimus on, milline on järelevalve ja ettekirjutuse praktiline väärtus, kui KOV-id ka täna seadusest kinni ei pea, sh ekstreemsematel juhtudel ka kohtulikest kompromissidest ja -lahenditest. Lahendamata on jätkuvalt küsimus, millele on Liit ka varasemalt tähelepanu juhtinud (vt Lisa 1) ehk kuidas tekib huvitatud isikul reaalne võimalus ka huvitatud isikule tekkinud kahju hüvitamisele seoses planeeringumenetluse õigusvastase viibimisega Kovi tegevuse tõttu.	Mittearvestatud	Selgitus: Haldusjärelevalve teostajal on õigus lisaks ettekirjutusele Vabariigi Valitsuse seaduse § 75 ¹ alusel määrata ka sama paragrahvi lõike 4 alusel sunniraha ülemmääraga 9600 eurot. Seega nähakse eelnõuga meie hinnangul ette piisavalt vahendeid, millele tuginedes saab haldusjärelevalve tegija sundida kohalikku omavalitsust planeeringut korrektselt menetlema. Märgime samas, et ennekõike eeldame, et probleemkohad menetlustes lahendatakse koostöös ning nõustamine annab vajaliku tulemuse. Küll aga rõhutame, et ekstreemsetel juhtudel on võimalik teha nii ettekirjutust kui määrata sunniraha. Planeerimismenetlus on haldusmenetlus (PlanS § 1 lõige 3), mis tähendab, et selle käigus tekkinud kahju on võimalik kehtiva õiguse kohaselt välja nõuda riigivastutuse seaduse (RVastS) alusel. Seega ei saa nõustuda väitega, et antud küsimus on lahendamata.

			RVastS § 2 lõike 1 punkt 5 märgib, et RVastS alusel võib isik kohaliku omavalitsuse üksuselt nõuda tekitatud kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise eeldused on kirjeldatud RVastS §-s 7. Riigivastutusega seotud vaidlusi lahendab halduskohus. RVastS regulatsiooni täiendamine ei ole käesoleva eelnõu eesmärk.
4.	Ettepanekute punkt 1.4., paragrahvi 44 lõike 6 lisamine; 1.4. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega	Selgitame	Võtame teadmiseks.
5.	Ettepanekute punkt 1.5., paragrahvi 57 lõike 6 lisamine; 1.5. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega	Selgitame	Võtame teadmiseks.
6.	Ettepanekute punkt 1.6., paragrahvi 75 lõike 1 punkti 27 muutmine; 1.6. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega	Selgitame	Võtame teadmiseks.
7.	Ettepanekute punkt 1.7., paragrahvi 76 lõike 6 lisamine; 1.7. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega	Selgitame	Võtame teadmiseks.
8.	Ettepanekute punkt 1.8., paragrahvi 125 lõike 5 muutmine; 1.8. Tegemist on mõistliku täpsustusega, Liit nõustub, et senine lähenemine – olemasoleva hoonestuse vahele jääv – oli liialt piirav ning oluline on anda lihtsam ja efektiivsem menetlusvõimalus ka puhuks, kus kinnisasi külgneb või asub olemasoleva hoonestuse vahetus läheduses. Arusaamatu on täiendus „hoonestatud või hoonestamata	Mittearvestatud	Selgitus: Kehtiva PlanS § 125 lõike 5 punkti 2 sõnastus eeldab projekteerimistingimuste (PT) andmise puhul kahte tingimust: üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas PT-de andmise aluseks olevad tingimused.

kinnisasi“, lakooniline termin „kinnisasi“ hõlmab nii hoonestatud kui hoonestamata kinnisasju. Vajadusel võib selgituse – kui eeltoodu osas on olnud sätte ja/või termini väärti mõistmisi KOV-ide poolt - lisada Eelnõu seletuskirja. Liit teeb siiski ettepaneku sätestada siiski PlanS § 125 lg 5 kahe punktina: (1) [Eelnõus sisalduv ettepanek:] üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega; või (2) [Liidu täiendav ettepanek:] üldplaneeringus ei ole määratud piisava täpsusega ehitustingimusi, kuid ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi. Tegemist on vajaliku täiendusega olukordadeks, kus üldplaneeringus on küll määratud kasutustingimused, aga ei ole piisava täpsusega määratud ehitustingimused, sh arhitektuuritingimused. See puudujääk on omane kõigile vanematele üldplaneeringutele (näiteks Tallinna linna üldplaneeringule, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule), aga ka uuematele üldplaneeringutele. See omakorda tähendab, et väga paljudel juhtudel ei olegi KOV-il võimalik PlanS § 125 lg 5 kui lihtsamat ja efektiivsemat menetlust kaalutlusõiguse alusel rakendada, sest üldplaneeringus on jäänud ehitustingimused, sh arhitektuuritingimused piisava täpsusega määramata. Siinkohal rõhutab Liit, et on üldteada, et PlanS § 125 lg 5 on kaalutlusõiguse alusel rakendatav õigusnorm, mis tähendab, et selle erandi rakendamiseks toimub igakordselt põhjalik kaalumine, sh erinevate osapoolte huvide		PT-de andmise aluseks olevad tingimused lähtuvad ehitusseadustiku (EhS) § 26 lõike 4 punktides 1-2 nimetatud tingimustest. Kohtupraktikas (nt Tallinna Ringkonnakohtu 25.02.2019 kohtuotsus haldusasjas nr 3-17-2721) on asutud seisukohale, et PlanS § 125 lõike 5 punkti 2 tuleb tõlgendada selliselt, et PT-sid võib välja anda juhul, kui üldplaneering sisaldab andmeid, mis vastavad EhS § 26 lõikes 4 toodud loetelule ehk tegemist on nõudega sätestada andmed üldplaneeringutes küllaltki täpselt. See on tekitanud olukorra, kus üldisemad üldplaneeringud on osutunud takistavaks asjaoluks PT-de kasutamisel, ehkki valmidus selleks on kohaliku omavalitsuse üksusel (KOV) olemas. Eelnõuga osundatud eeldust leevendatakse ning vajalikuks saab pidada üksnes selliseid ehituslikke tingimusi, mis on üldised vastavalt nii käesoleval ajal kehtivale sõnastusele kui ka eelnõu sõnastusele („üldised kasutus- ja ehitustingimused“). Sätte selgituses on täpsustatud, et üldiste kasutus- ja ehitustingimustena tuleb mõista maa sihtotstarvet, juhtotstarbeid, kasutusotstarbeid, ehitiste maksimaalset kõrgust, kruntide suurust. Siia loetellu sobivad veel ka kruntide täisehituse lubatud määr, kujad või minimaalne ehituskaugus piirist, katusekalded ja muu hulgas ka miljööväärtuslikkus.
---	--	---

	kaalumise. Küll aga lihtsustaks see Liidu poolt pakutav täiendus olulisel määral selliste üksikute hoonestatud kinnisasjade vahele või vahetusse lähedusse jäävate kinnisasjade hoonestamisega seotud menetlusi, kus kehtivad üldplaneeringud ei ole ehitustingimuste osas aga piisava täpsusega. Täiendavalt, sellistes olukordades, kus KOV rakendab PlanS § 125 lg 5 p-st 2 tulenevat erandit võib ju PlanS §-de 9 ja 10 toodud põhimõtete tagamiseks sätestada PlanS § 125 lg-s 6, et: [Kohaliku omavalitsuse üksus määrab käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused] ja viib PlanS § 125 lg 5 p 2 korral läbi avatud menetluse EhS § 31 lg 1 toodud avatud menetlusena.		
9.	Ettepanekute punkt 1.9., paragrahvi 133 lõike 4 lisamine; 1.9. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega	Selgitame	Võtame teadmiseks.
10.	Ettepanekute punkt 1.10., paragrahvi 138 kehtetuks tunnistamine; 1.9. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega	Selgitame	Võtame teadmiseks.
11.	Ettepanekute punkt 1.11., paragrahvi 139 lõike 2 muutmine; 1.11. Tegemist on olulise ja vajaliku täpsustusega, sest senine regulatsioon, kus seadusest tulenevat tähtaega hakati arvestama planeeringu algatamisest, tekitas kunstlikult olukorra, kus KOV-id sageli hilisema ajakokkuhoiu eesmärgil viisid planeeringu algatamise eelse menetluse sedavõrd detailidesse, kus põhimõtteliselt algatamise	Mittearvestatud	Selgitus: 29.09.2025 toimunud kohtumisel antud täpsustava selgituse põhjal märgime, et osundatud ettepanek on põhimõtteliselt asjakohane, kuid eeldab täpsemat analüüsi, mis on plaanis läbi viia järgmise planeerimismenetluse tõhustamise etapis.

eelselt viidi KOV-is läbi juba ka planeeringu vastuvõtmise ja kehtestamise eelduste kontroll ning pandi paika nõudeid ehitusprojekti täpsusega. On üldteada, et veel paar aastat tagasi võttis planeeringu algatamise eelne menetlus näiteks Tallinna Linnaplaneerimise Ametis aega ligikaudu 2.a. Samas on oht, et realiseerub ehitus- ja kasutuslubade menetlusele omane olukord, kus KOV sisestab EhR-i ehitusloa taotluse ehitusloa andmiseks ja kasutusloa taotluse kasutusloa andmiseks alles siis, kui KOV-il on vastav menetlus juba enne vastava ehitus- või kasutusloa taotluse sisestamist läbi viidud. Nii tekitatakse formaalselt olukord, kus ehitus- ja kasutusload väljastatakse taotluse sisestamisest alates 30 päeva jooksul ehk formaalselt näib justkui oleks vastava loe menetlus läbi viidud seaduses sätestatud 30 päeva jooksul, kuid taotlust ennast on tegelikult enne taotluse sisestamist menetletud juba paar aastat. On tõsine risk sellise seadusest väljaspoole jääva „eelmenetluse“ või „eelkonsultatsiooni“ tekkeks, sest 19.08.2025 kohtumisel andis TLPA esindaja mõista, et sel juhul tuleb Tallinna Linnaplaneerimise Ametil rakendada siiski taotluse registreerimise eelset menetlust ehk „eelkonsultatsioone“. Eeltoodust lähtuvalt teeb Liit ettepaneku kaaluda PlanS § 128 lg 4 I lause täpsustamist tuues sisse põhimõtte, et planeering loetakse algatatuks, kui KOV ei ole 30 päeva jooksul alates algatamise taotluse saamisest määranud planeeringu koostamiseks täiendavaid tingimusi või keeldunud planeeringu algatamisest (II lause ehk pikem tähtaeg keerulisemate planeeringute korral jääks samuti		
---	--	--

	kehtima). Ka selline regulatsioon lihtsustaks planeerimismenetlust, sest: - Annaks KOV-ile lihtsamatel puhkudel, kus algatamise taotlus on sedavõrd selge, et puudub vajadus täiendavate tingimuste seadmiseks, õiguse lugeda planeeringu algatatuks taotluse esitamisega; - Kohustab KOV-i ülejäänud juhtudel määrama 30 päeva jooksul alates taotluse esitamisest tingimused, milliste määramise järgselt loetakse planeering algatatuks; - Kohustab KOV-i 30 päeva jooksul alates taotluse esitamisest keelduma planeeringu algatamisest, kui esinevad planeeringu algatamata jätmise alused. Liit näeb, et selline regulatsioon efektiivistaks planeeringute menetlust olulist, sh aitaks kaasa eelnevalt viidatud riskide ennetamisele. Üldteada põhimõte, et planeeringu algatamine ei anna huvitatud isikule õiguspärast ootust selle kehtestamise suhtes, sest planeeringu menetlus, sh sobiva lahenduse leidmine toimub ju siiski planeeringu menetluse käigus ehk peale planeeringu algatamist või algatatuks lugemist.		
12.	Ettepanekute punkt 1.12., paragrahvide 139¹-139⁵ lisamine; 1.12. Tegemist on olulise ja vajaliku täpsustusega, mille eesmärgipärane rakendamine võib tuua kaasa olulise planeerimismenetluse efektiivistumise. Liit tervitab kavandatavat muudatust, kuna moraalselt vananenud planeeringuid, mida ei ole võimalik projekteerimistingimustega EhS § 27 piiratud võimaluste tõttu täpsustada, on massiliselt.	Selgitame	Säte eelnõust välja jäetud.

	Regulatsioonide endiga palub Liit üle vaadata Eelnõus toodud sätete sõnastuse ettepanekud PlanS § 139¹ lg 2, lg 3 ja lg 5 osas. Kui lg-te 2 ja 3 puhul on tegemist eelkõige vormiliste paranduste vajadusega, siis lg 5 puhul on tegemist sisulise paranduse vajadusega. § 126 lg 1 p-des 1 kuni 4 (ka 5) toodud ülesandes on planeeringu koostamisel kohustuslikud (PlanS § 126 lg 2), seega ei saa esineda olukorda, kus neid näitajaid ei ole määratud (alates PES-i sätetest on need 4 komponenti olnud püsivalt planeeringu koostamise eesmärkideks). Detailplaneeringu muutmise vajadus võrsub eelkõige olukorras, kus need p-des 1 kuni 4 loetletud näitajad on määratud, aga neid on vaja muuta (näiteks määratud hoonete arvu või maakasutuse sihtotstarvet või muud planeeringu olemuslikku näitajat). Eeltoodust lähtuvalt näib, et § 139¹ lg 5 I lause II pool vajab täpsustamist: [kui neid ei ole muudetava detailplaneeringuga lahendatud] ja neid ei soovita detailplaneeringu muutmisel muuta.		
13.	Palun Liidu ettepanekuid tõsiselt kaaluda ja mõista, et Liit on tõsisel mures Eesti Vabariigis bürokraatia vohamise tulemusena tekkinud ettevõtluskeskkonna konkurentsivõime olulise halvenemise pärast. Liit rõhutab, et eeldab ja loodab, et PlanS täpsustamine jätkub ja hakkab peagi vormuma eelnõuks ka ülejäänud ettepanekute ulatuses, mille Liit on edastanud 10.04.2025 lisatud manusena. Eelkõige ootab Liit, millal tekib avalik diskusioon kõige suuremat mõju omava muudatusettepaneku üle (Lisa 1), millega kaob ära PlanS § 125 lg 1 toodud väga laiapõhjaline alus detailplaneeringute koostamiseks linnades kui	Mittearvestatud	Selgitus: Ettepanekut on võimalik kaaluda ja see eeldab täpsemat analüüsi ja laiemapõhjalist kaasamist, mis on plaanis läbi viia järgmistes planeerimismenetluse tõhustamise etappides.

	asustusüksustes, alevites ja alevikes. Detailplaneeringu koostamise kohustus määratakse üldplaneeringuga või on see KOV-i kaalutlusotsus (kui üldplaneeringus ei ole kohustust määratud, aga taotletav ehitusõigus seda spetsiifilisuse tõttu nõuab või on taotletav ehitusõigus üldplaneeringuga vastuolus) ja seda mõlema aluse korral lähtudes konkreetse linna kui asustusüksuse, alevi või aleviku osa, kuhu ehitusõigust kavandada soovitakse, asukohaspetsiifikast või ehitusõiguse enda spetsiifilisusest. Ka praegu määrab PlanS § 75 lg 1 p 26 detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, aga seda lähtuvalt PlanS § 125 lg 1 laiast määratlusest – mis on vastuolus hierarhilisuse põhimõttega - planeerimismenetluse hierarhilisust arvestades, peaks esmalt üldplaneeringuga määratama detailplaneeringu koostamise kohustus kas asukohaspetsiifilisest või ehitusõiguse spetsiifilisusest (näiteks kõrghoonete piirkond) lähtuvalt ja detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb siis üldplaneeringuga määratust. Kõigil ülejäänud juhtudel sõltumata asjaolust, et planeeritav ala asub linnas kui asustusüksuses, alevis või alevikus toimub ehitusõiguse andmine projekteerimistingimustega, mis peavad olema kooskõlas PlanS § 75 lg 1 p 18 määratud projekteerimistingimuste andmise alustega.		
Narva Linnavalitsus (30.09.2025 kiri nr 4.2-17/9681-1)			
1.	P1.2 Täiendada eelnõu punktiga 5, mis reguleerib andmekogusse esitatavate andmete esitamist. Lõike 7 p7 ja p8 kohaselt peab andmekogusse kandma ka kaasatud ja teavitatud isikute või nende esitajate andmed. Ettepanek tekitab küsimuse, kas antud juhul on vajalik	Selgitame	Muudatus käesolevast eelnõust välja jäetud.

	saada isikute nõusolek selleks ja mis siis saab kui isikud ei anna nõusolekut? Selline isikuandmete esitamine andmekogusse võib negatiivselt mõjutada kaasamise protsessi kuna paljud inimese ei soovi, et nende isikuandmeid kogutakse. Senise praktika põhjal antakse üldjuhul ees- ja perekonnanimi ja e-posti aadress, millele saab saata teavitused ja vajaliku informatsiooni. Küsides avalikustamisel isikute isikuandmeid- isikukoodi, nende elukoha ja teisi kontaktandmeid, võib vähendada avalikustamisel osalejate ja isikute arvu, kes soovivad planeerimisprotsessis arvamust avaldada ja kaasa rääkida. Samas jääb ka arusaamatuks, milleks on vajalik koguda isikuandmeid kaasatud ja teavitatud isikute kohta, kuna senine praktika on piisav kaasamise tulemuslikuks läbiviimiseks. Ettepanek- Eemaldada lõikest 8 p1 sõna sünniaeg või isikukood ja jätta sõnastuses 1) isiku nimi. Eemaldada lõikest 8 p2 sõna „elukoha ja“ ja jätta sõnastuses 2) isiku kontaktandmed.		
2.	P1.3 Täiendada eelnõu punktiga 6, mis teeb ettepaneku Maa- ja Ruumiametile anda õigus teha haldusjärelvalvet. Antud punkti osas jääb arusaamatuks, millistel alustel kontrolli teostatakse (kaebused?) ja kuidas see täidab eelnõu eesmärgi vähendada halduskoormust ja lühendab menetlusaegu kui omavalitsuste niigi vähesed planeerimisametnikud (Narva linnas üks planeeringute spetsialist) hakkavad koostama ja esitama teavet planeerimismenetluste läbiviimise kohta. Kindlasti saab see olema suur halduskoormus ka MaRu-le. Kui selle muudatuse eesmärk on Maa- ja Ruumiameti rolli	Mittearvestatud	Selgitus: Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Haldusjärelvalve puhul hindab Maa- ja Ruumiamet (MaRu) kas omal algatusel või vastava taotluse saamisel, kas kõrvalkaldeid tähtaegsusest on konkreetset menetlust silmas pidades põhjendatud või mitte. Ennekõike on MaRu roll astuda samme juhul, kui võib täheldada selget

tugevdamine, siis seda võiks tugevdada järelevalve teostamise asemel kohalike omavalitsuste nõustamisteenusega, millele hetkel teenuste arendamisel fookust ei ole seatud ehkki see oli üks olulisematest eesmärkidest strateegilise ruumiplaneerimise teenistuse loomisel. Sellel oleks kindlasti parem tulemus planeerimismenetluste läbiviimise tõhustamisel kui kontrollimisel, nõudmistel ja ettekirjutuste tegemisel. Võib eeldada, et selliseid kaebuseid esitatakse üle Eesti hulgaliselt ja nende menetlemine on Maa- ja Ruumiameti meeskonda oluliselt koormavam kui süsteemne nõustamisteenuse üleschitamine. Selline lähenemine kohalike omavalitsuste niigi nõrgale positsioonile spetsialistide palkamisele planeeringute menetluste läbiviimiseks peletab kindlasti eemale eksperte, kes muidu kaaluksid planeeringute spetsialisti ametikohta kohalikes omavalitsustes. Samuti jääb selgusetuks, kellele tehakse ettekirjutus või isegi sunniraha kui menetlus on viibinud huvitatud isiku, planeerija või koostöö tegijate või mitmete erinevate tegurite tõttu. Lisaks märkus, et seletuskirjas on viidatud sätte eesmärgile tugevdada MaRu õigust planeerimismenetluse suunamisel nii sisuliselt kui menetluslikult. Viitame, et kohalikul tasandil planeeringute sisu suunamisel on õigus ainult kohalikul omavalitsusel. Küll võivad MaRu eksperdid nõustada KOV-e, mida arvestades ja kuidas kaaludes teha paremaid otsuseid, et jõuda parema ja optimaalseima protsessiga parima tulemuseni kuid ka sellised sisu osas tehtud nõuanded ei saa olla siduva iseloomuga.		menetluse venimist. Tähtaegadest kinnipidamisega seotud rahulolematust on olnud üks peamisi huvigruppidele ja koostööpartneritele saadud tagasisidest. Muudatusega antakse MaRu-le õigus sekkuda menetlusse ning selgitada välja menetluse venimise põhjused, vajadusel kohaliku omavalitsuse üksust suunata ja abistada. Kui kõik eelnevad meetmed on ammendunud, saab MaRu teha ka ettekirjutuse. MaRu on kompetentsikeskus, kes nõustab KOV ametnikke planeerimismenetluse läbiviimisel, kuid üksnes nõustamisfunktsioon ei ole ilmselgelt piisav, kuna ca 20% planeerimismenetlustest ei jõua kehtestamiseni PlanS-s sätestatud aja jooksul. Teatud osa nendest on kindlasti sellised, mille osas KOV-l kontroll puudub (vaidlused, likvideerimismenetlused, pärimisasjad jne), kuid kindlasti on juhtumeid, kus planeerimismenetluse venimine on põhjustatud otsesest venimisest. Sätte jõustumisel jääb MaRu jätkuvalt KOV-e juhendama ning abistama, kuid saab vajadusel ka sekkuda, et tagada planeerimismenetluse mõistlik menetlusaeg.
--	--	--

	Ettepanek- muuta Haldusjärelevalve teostaja roll Planeerimise nõustaja rolliks ja muuta ülesanded vastavalt eesmärgile: 1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel; 2) nõustada ja juhendada kohalikku omavalitsust planeerimismenetluse läbiviimisel; 3) esitada osapooltele täitmiseks siduvaid seiskohti planeeringute menetluslike küsimuste lahendamiseks.		
3.	1.11 Täiendada eelnõu punktiga 46 kus detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel algatamise taotluse esitamisest arvates. On arusaadav arendajate huvi antud punkti täpsustamiseks seaduses, kuid sellega kaasnevad ka ohud. Eelkõige ja valdavalt on huvitatud isiku ootus detailplaneeringu kehtestamisele, kuid sellise punkt koosmõjus § 7¹. järelevalve teostamisega võib anda tulemust, kus kohalik omavalitsus hakkab kolme aasta möödumisel protsessi lihtsalt lõpetama ja tegema kehtestamata jätmise otsuseid, et täita seadust. Kohalik omavalitsus on kindlasti huvitatud omavalitsuse arenemisest kuid planeeringu menetlemisel ei tarvitse alati olla huvi piisav, et riskida käesolevas seaduseelnõus tehtud ettepaneku kohaselt seaduse mittetäitmise ja haldusjärelevalvega (lisa halduskoormus KOV-ile kontrolli läbiviimisel) ning kohustuslike ettekirjutuste või sunnirahade saamisega. Seetõttu ei tarvitse muudatusettepanek täita oma eesmärki detailplaneeringu menetlusaja lühenemiseks vaid võib osutada paljudele planeerimismenetlustele lõpetajaks ja viia planeerimismenetluse aega pikemaks.	Mittearvestatud	Selgitus: HMS § 14 lõike 1 kohaselt esitatakse haldusmenetluse algatamiseks haldusorganile taotlus. See tähendab, et peale taotluse saamist asutakse praktikas taotlust lahendama ehk tuvastatakse menetluse olulisi asjaolusid, peetakse läbirääkimisi halduslepingu sõlmimise asjaolude üle ning tehakse muid toiminguid, mis päädivad DP algatamise otsusega. Ehkki PlanS § 128 lõikes 4 on sätestatud, et taotluse lahendab KOV 30 päeva jooksul (ehk võtab vastu DP algatamise või mittealgatamise otsuse) taotluse saamisest, eelneb algatamisele siiski pahatihti pikk „ujuv“ periood, mille jooksul on taotlus küll menetluses ja tehakse ka toiminguid, kuid DP algatamise otsust veel tehtud ei ole. Oluline on aga rõhutada, et ka taotluse esitamisele järgnev ja algatamise või mittealgatamise otsusele eelnev menetlus on samuti haldusmenetlus (ja seega planeerimismenetlus). Muudatus tagab õigusselguse DP algatamise otsusele eelneva menetluse osas. Muudatusel on kindlasti distsiplineeriv mõju. KOV peab arvestama, et edaspidi tuleb menetluses teha otsuseid

	Ettepanek- täiendada seletuskirja infoga, millised on piisavad põhjendused ja protsess kehtestamise otsuse tähtaja pikendamiseks (eraldi KOV otsus?). On hulgaliselt olukordi, kus kehtestamise otsust ei ole võimalik teha 3 aasta möödumisel, samuti ei ole põhjendatud teha kehtestamata jätmise otsust, mis oleks liigselt piirav ja koormav huvitatud isikule kuna arendamise vajaduse jätkamisel tuleks alustada detailplaneeringu protsessi uuesti.		kiiremini ja vajadusel menetlus lõpetada, kui arendaja ja KOV nägemused DP lahendusest lahknevad olulisel määral. Meie hinnangul on hirm, et MaRu alustab iga tähtaja ületamise tõttu haldusjärelevalvet, põhjendamata. Ennekõike on haldusjärelevalve eesmärk likvideerida ummikseisud ja muudel puhkudel on pearõhk ikkagi KOV nõustamisel ja abistamisel. PlanS-iga ei nähta ette PlanS § 139 lõikes 2 märgitud tähtaja pikendamist, mistõttu ei saa KOV oma haldusaktiga seda ka pikendada. Väljakujunenud kohtupraktika kohaselt ei ole PlanS § 139 lõikes 2 nimetatud tähtaeg menetlust lõpetava iseloomuga ehk selle tähtaja ületamine ei tähenda, et menetlus lõppeb.
4.	1.12 Täiendada eelnõu punktiga 48 mis teeb ettepaneku detailplaneeringu muutmiseks detailplaneeringuga. Eelnõus detailplaneeringu muutmine detailplaneeringuga esitatud kujul on kahetsusväärne soov kujundada seadusandlikult planeerimise terviklikkust, kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid ja kaasamist eirav konstruktsioon, mille eesmärk on luua kiirtee huvitatud isiku soovide realiseerumiseks võttes kehtiva detailplaneeringu (sh näiteks 15-20 aastat vana detailplaneeringu) ja muutes seal ära kõige olulisema osa ruumilise keskkonna kujundamisel nagu kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, ehitusõiguse määramine ja toimimiseks vajalike rajatiste sh tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine (PlanS §126 lg1 p1-4) ja jättes välja kõik selle	Mittearvestatud	Selgitus: DP muutmise regulatsioon aitab lahendada olukorda, kus juba pikemalt seisma jäänud DP-d ei leia kasutust, kuna nendes toodud lahendused on jäänud ajale jalgu, kehtestatud on uus üldplaneering või on oluliselt muutunud maaomaniku või huvitatud isiku huvid. Niisamuti tuleb silmas pidada, et vanade DP-de puhul (üle 10 aasta vanused) ei ole arvestatud, näiteks, kaasaegsete lahendustega, mida sellel ajal kas ei olnud või ei peetud nende kasutamist võimalikuks, kuna tehnoloogia oli veel kallis (nt erinevad küttesüsteemid jne). Vanade, moraalselt vananenud ja realiseerimata DP-de arv on suur, kuna nende elluviimine on käesoleval ajal keerukas kui mitte võimatu ning DP menetluse läbimine kulukas ja aeganõudev.

juurde kuuluva olulise, ilma milleta ei ole võimalik tagada ei kvaliteetset ruumi ega ka terviklahendust, veel vähem arvestada kaasaegsete ruumilooe põhimõtete ja kliimamuutustega. Antud eelnõu eesmärk on eelpool kirjeldatud- muuta planeerimismenetlused selgemaks, kiiremaks ja paindlikumaks, suurendada õigusselgust ning parandada elukeskkonna kvaliteeti. Esitatud muudatusettepanek ei täida neist eesmärkidest mitte ühtegi. Vastupidi- planeerimismenetlus on arusaamatu (kaasamise ja koostöö etapist kehtestamisele), esitatud ajaline eesmärk 1 aasta on tõenäoliselt täitmatu, kiiruse ja paindlikkuse asemele tulevad tõenäoliselt vaidlused KOV ja huvitatud isiku vahel millisest ruumimuutusest alates tuleb lahendada ka arhitektuurseid, ehituslikke, haljastuse jm tingimusi, õigusselgust ei ole ning elukeskkonna ja kvaliteetset ruumi tagavaid ülesandeid (§126 lg1 punktid alates 5-st) sellises planeeringus ei lahendada arvestades ruumilises keskkonnas kavandatavaid muudatusi. Kõige suurem probleem antud muudatusettepaneku juures on avalikustamise ja arutelust loobumise ettepanek, millega eemaldutakse planeerimise ühest peamisest aluspõhimõttest ja planeerimise olemusest. Avalikustamise ja avaliku arutelu asemel on vastavalt §139⁴ pandud koostöö ja kaasamise kohustus kohalikule omavalitsusele sisuliselt otsepostituste tegemise kaudu. Teatud juhtudel võib olla vajadus kaardistada ja saata otseteated sadadele omanikele, mis võib suurendada väga suures mahus kohaliku omavalitsuse halduskoormust. Samas ei saa selline kaasamine ja otsepostitus kunagi asendada avalikustamise ja avalike arutelude kaasamise põhimõtet	Rõhutama peab, et KOV-i kaitseb eelnõukohane PlanS § 139² lõige 2, mille kohaselt on KOV-il õigus DP muutmise DP-d mitte algatada, kui taotlusega soovitakse muudatust, mis oma ulatuselt või sisult eeldaks uut terviklahendust. Niisamuti on ette nähtud, et kaasamise osas erisusi ei tehta (PlanS § 9). Meeles on vaja pidada, et menetluses muudetakse olemasolevat DP-d ehk juba olemasolevat terviklahendust. See tähendab, et avalikkusel on olnud võimalus selles kaasa rääkida, muu hulgas avalikustamise etapis. DP muutmisel peab järgima üldplaneeringus sätestatud ehk üldisemat ühiskondlikku kokkulepet. Ka üldplaneeringus sisalduv kokkulepe võib olla DP muutmise aluseks, kuna selle käigus on avalikkus andnud oma seisukoha selles, millisena soovitakse elukeskkonda tulevikus näha. Märgime, et eelnõukohase PlanS § 139¹ lõikes 1 on öeldud, et DP muutmise sätete kohaldamisel lähtutakse PlanS §-des 3–12 ettenähtud nõuetest ja planeerimise põhimõtetest ehk ka DP muutmise menetluses on vajalik silmas pidada kõiki planeerimisele sätestatud põhimõtteid, muu hulgas viidatud kliimaeesmärkide saavutamine. Ühtlasi tuleb juhtida tähelepanu eelnõukohase PlanS § 139⁵ lõikele 2, milles nähakse ette, et DP-d muutva DP kehtestamise teade tuleb avaldada 30 päeva jooksul kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosalehes. Kui teavitamine ei ole valla- või linnalehe ilmutamissageduse tõttu 30 päeva jooksul
--	---

kuna KOV ei tarvitse siiski teada kõiki puudutatud isikuid ja selline lähenemine võtab ära kaasa rääkimise võimaluse kõikidelt linnaelanikelt. Rääkimata paragrahvide segasest sõnastusest, on raske omavalitsusel selle muudatuse alusel läbi viia detailplaneeringut muutva detailplaneeringu protsessi ja tagada ükskõik millist planeerimise põhimõtetest täitmine (PlanS 2.peatükk). Narva linnavalitsus ei sooviks algatada ühtegi sellist planeeringut, kuna antud seaduse punkti kohaselt on võimalik piiranguteta ruumilise keskkonna muutmiseks esitada algatamise taotlus (näiteks väikeelamu kruntidele algatada detailplaneering kaubakeskuse ehitamiseks kus käsitletakse vaid PlanS §126 lg 1-4 ja jäetakse kehtima seni kehtiva planeeringus määratletud muud tingimused) ja menetleda sellise peatüki alusel algatatud detailplaneeringut kuna ei saa võtta vastutust ruumilise absurdi eest (planeeritakse ärihooned kuid kehtima jäävad väikeelamute arhitektuursed ja ehituslikud jms tingimused), mis selliste detailplaneeringute tulemusel võib sündida ja ei saa tagada selliste planeeringute puhul planeerimise põhimõtete täitmist. Samas jääb ka arusaamatuks, milline on KOV õigus sellise planeeringu algatamisest keelduda, kui näiteks üldplaneeringuga on väikeelamumaal ärisihtotstarbe osakaal lubatud ja seda oleks ka võimalik planeerida juhul kui koostatakse planeering kus on kõik PlanS §126 ülesanded täidetud. Lisaks põhjendused: - Muudatusettepanek dubleerib juba osaliselt toimivat PlanS §125 lg5 alusel EhS §27 väljastatavate projekteerimistingimuste regulatsiooni ja ei anna	võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub, avaldatakse teade 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates planeeringuala maakonnalehes. Teade planeeringu kehtestamisest avaldatakse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates koostamise korraldaja veebilehel. Nimetatud sättes säilitatakse kohustus avaldada teave KOV lehes või selle puudumisel maakonnalehes. Riigikogu menetluses oleva PlanS ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõus nähakse ette KOV ajalehes avaldamise kaotamist, mis tähendab, et DP muutmisel on menetlusreeglid rangemad just seetõttu, et ei nähta ette avalikustamise etappi (PlanS § 136). Eelnõuga nähakse ette ka veel teine kaitsemehhanism, mille kohaselt peab arvestama juba läbiviidud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande tulemustega ning kui planeeritav tegevus on olulise keskkonnamõjuga, ei ole DP muutmise regulatsioon kohaldatav ning lähtutakse PlanS § 140 lõikest 7 ehk algatatakse uus DP koos KSH menetlusega. Niisamuti ei saa planeerida seega tegevust, mis ei arvesta juba KSH aruandes tooduga nii mahult, tegevuselt kui muudelt eesmärkidelt. Ei ole võimalik nõustuda väitega, et väidetav muudatuste tagajärjel tekkiv kaasamine ja otsepostitus ei saa kunagi asendada avalikustamise ja avalike arutelude kaasamise põhimõtet, kuna KOV ei tarvitse siiski teada kõiki puudutatud isikuid ja selline lähenemine võtab ära kaasa rääkimise võimaluse kõikidelt linnaelanikelt. Sarnane kaasamine peab toimuma juba kehtiva seaduse kohaselt
--	--

lisandväärtust juba toimivale ja kiirema avatud (kõiki kaasava) menetlusega projekteerimistingimuste väljastamisele. - Detailplaneeringut saab ka kehtiva PlanS alusel muuta, koostades vajalikule alale uue detailplaneeringu (sh kehtiva detailplaneeringu alale osaliselt), mille menetlus lähtub elukeskkonna parendamise, avalikkuse kaasamise ja teavitamise, huvide tasakaalustamise ja lõimimise, teabe piisavuse ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetest ning tagab kaasaegse, kaalutletud ja osapooli arvestava tulemuse. - PlanS §3 lg1 defineerib planeeringu- (1) Planeering on konkreetse maa-ala (edaspidi planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Kui kehtiva PlanS lõike 1 punktides 1–5 nimetatud ülesannete lahendamine on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik, siis muudatusettepanekuga jääb kohustusliku ülesandena välja p5- ehitise ehituslike tingimuste määramine kuigi võib muutuda suures mahus ehitusõigus, mis eeldab ka uute ehituslike tingimuste määramist. Esitatud muudatusettepanek võimaldab koostada detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut, mis käsitleks planeeringu ülesannetest vaid §126 lg 1 p 1-4, mis ei taga tervikliku ruumilahenduse loomist ega vajalike ehitustingimuste määramist. Eelnõu kohaselt saab kehtima jääda planeeringu muud tingimused, mis juba eos on vastuolus planeerimise põhimõtetega kuna ettepanekus ei määratleta ära, millises mahus võivad olla kavandatud		(PlanS § 9), ehk juba praegu peab KOV DP menetluse käigus tuvastama puudutatud isikute ringi, neid teavitama DP menetlusest ja vajadusel neile menetluse osas andma selgitusi ja kuulama ära nende arvamused. Ei ole võimalik nõustuda seetõttu ka sellega, et eelnõukohaste sätete vastuvõtmisel suureneb KOV halduskoormus hüppeliselt. Kui kõrvutada DP menetlust väljapakutud muutmise menetlusega, on ajavõit siiski oluline, mida kajastab ka DP muutmise menetlusele seatav aastane menetlustähtaeg. Kuivõrd isikute kaasamises erisusi ei ole loodud, välja arvatud avalikustamise, avaliku arutelu ja vastuvõtmise etapp, ei saa kuidagi asuda seisukohale, et tegelikkuses KOV halduskoormus suureneb.
--	--	--

ruumimuutused, mis võimaldaks veel tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks kehtiva detailplaneeringu ülejäänud tingimuste rakendamist (analoog PT väljastamisele EhS §27 alusel). Sisuliselt ei ole võimalik tagada detailplaneeringu elluviimisel kvaliteetse elukeskkonna kujunemist, kui muutub olulisel määral kas kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, ehitusõiguse määramine ja toimimiseks vajalike rajatiste sh tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ja ülejäänud detailplaneeringu tingimused jäävad kehtima, eriti arvestades kui planeering on koostatud varem kui 2015 aastal. Juhul kui on soov muuta vähesel määral antud detailplaneeringu osi, on need juba hetkel kehtiva PlanS 125 lg5 ja EhS §27 alusel võimalikud ja selleks ei ole vajalik luua PlanS uut regulatsiooni, mis ei hakka täitma planeerimise seaduskohaseid eesmärgi ega saavuta eelnõus väljatoodud mõju. - Kui muudatusettepaneku eesmärk on võimaldada huvitatud isikul teha suuremahulisemaid muutuseid detailplaneeringus kui PlanS §125 lg5 alusel EhS §27 võimaldab, siis võib eeldada, et on pidevad vaidlused KOV ja huvitatud isiku vahel, millised muudatused on lubatud planeerida detailplaneeringu muutmise detailplaneeringuga ja milliste muudatuste jaoks on vajalik koostada uus detailplaneering, milline peab arvestama kõiki PlanS põhimõtteid ja ülesandeid, et tagada kaasaegne, kvaliteetne ja tasakaalustatud elukeskkond. Seaduse eelnõu § 139² lg2 on küll kirjas, et KOV võib otsustada mitte algatamise, kuid sisuliselt loob see ainult aluse pidevateks erimeelsusteks ja		
---	--	--

KOV-ile suureneb sellest nii halduskoormus kui ka vajadus juriidilise teenuse järele. - Eelnõu § 139¹ on vastukäivate tingimustega, ühelt poolt tõdetakse, et kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab koostamise korraldaja detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Samas jääb arusaamatuks loogika- keskkonnamõju strateegiline hindamine lähtub planeeringulahendusest ja teeb ettepanekuid vajadusel viia sisse planeeringusse muudatusi KSH koostamise protsessi jooksul. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringuga võimaldatakse piiramatult muuta ehitusõigust, kuid seaduse eelnõu aga eeldab, et eelmisele lahendusele koostatud KSH peaks sobituma uuele lahendusele. - Detailplaneeringu muutmisel detailplaneeringuga loobutakse üheks olulisemast planeerimise põhimõttest-avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttest ja soovitakse panna KOV-ile kohustust teha sisuliselt otsepostitust avalikkuse kaasamiseks. Kuna seaduse eelnõu võimaldab sisuliselt piiramatuid muudatusi antud sättega, siis ei saa KOV prognoosida kõiki võimalikke mõjutatud isikuid, eriti veel juhul kui soovitakse detailplaneeringuga muuta detailplaneeringut, mis asub tihedalt hoonestatud alal kus võib olla juba ühes korterelamus sadu inimesi. Kokkuvõttes võib ohustada selline kaasamine ka huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte täitmist kuna vähendab avalikkuse kaasärääkimise võimalusi. Selline ootus KOV-ile on prognoosimatu halduskoormuse tõusuga,		
---	--	--

	milleks puudub KOV-il võimekus kuna puudub piisav spetsialistide ressurss. - Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine peab toimuma 1 aasta jooksul, kuid sõltuvalt muudatuste suurusest ei saa eeldada planeeringu kehtestamisele jõudmist ühe aasta jooksul, eriti juhul kui tuleb lahendada detailplaneeringuga PlanS §126 kõik ülesanded. Ettepanek- 1. jätta eelnõust välja kogu § 139¹. Detailplaneeringu muutmine 2. teha vajalikud täiendused PlanS §125 lg5 alusel EhS §27-le, näiteks suurendada vajadusel muudatuste ulatust 15%ni ja lisada detailplaneeringu täpsustamise võimalusi		
Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liit (01.10.2025 kiri nr 42)			
1.	Eesti Metsa- ja Puidutööstuse Liit (edaspidi EMPL) tervitab planeeringute kiirendamiseks ja lihtsustamiseks välja töötatud muudatusettepanekuid planeerimisseaduse muutmiseks. Oleme seisukohal, et planeeringute, menetluste sh lubade väljastamise kiirendamine on Eesti riigi majandusarengu ja konkurentsivõime tõstmise seisukohast üks olulisemaid väljakutseid.	Selgitame	Võetud teadmiseks.
2.	1. Punkt 1.2- PLANIS Ettepaneku selgitustes on kirjas, et planeeringute infosüsteemiga (PLANIS) antakse planeerimisalase tegevuse korraldajatele võimalus planeeringuid menetleda PLANIS-es. EMPL on seisukohal, et planeeringud võiksid	Selgitame	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium viib läbi planeeringute digipööret, et võimaldada andmekogu kasutamist kui digitaalset menetluskeskkonda (sarnaselt ehitisregistriga). Nõustume, et digitaalne

	olla kohustuslikus korras PLANIS-es menetletavad sarnaselt sellele, nagu ehituslubade menetlused tuleb läbi viia ehtisregistris. PLANIS-e kohustuslikuks muutmine aitaks tagada menetluse läbipaistvuse, andmete terviklikkuse ja haldusprotsesside efektiivsuse, sh tähtaegadest kinnipidamise.		menetluskeskkond parandab andmete kättesaadavust ja muudab menetlused efektiivsemaks.
3.	2. Punkt 1.3 – Maa- ja Ruumiameti haldusjärelevalve roll EMPL toetab ettepanekut anda Maa- ja Ruumiametile täiendav haldusjärelevalve roll kohaliku omavalitsuse tegevuse kontrollimisel planeerimismenetluses. Asjakohane oleks kaaluda Maa- ja Ruumiameti volituste laiendamist ka planeeringute kooskõlastajate seatud tingimuste õiguspärasuse ja asjakohasuse kontrollimiseks.	Selgitame	Planeeritav haldusjärelevalve funktsioon ei sisalda endas otstarbekuse kontrollimise pädevust. See tähendab, et MaRu ei saaks kontrollida, kas kooskõlastaja antud aramus on asjakohane või mitte. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul.
4.	3. Punkt 1.4 – Koondvastuse saatmise võimalus EMPL toetab ettepanekut võimaldada planeerimisalase tegevuse korraldajal vastata kirjalikele arvamustele koondvastusega. See aitab vähendada halduskoormust ja kiirendada menetlust, tegemata allahindlust kaasatuse kvaliteedile.	Selgitame	Võtame teadmiseks.
5.	4. Punkt 1.8 – Projekteerimistingimuste alusel ehitamise võimalus EMPL toetab muudatust, mis laiendab võimalusi ehitada projekteerimistingimuste alusel ka olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale. See muudatus aitab vähendada detailplaneeringu koostamise vajadust olukordades, kus see ei loo lisaväärtust, ning võimaldab paindlikumat ja kuluefektiivsemat läbi viia ehitustegevust.	Selgitame	Võtame teadmiseks.

6.	5. Punkt 1.11 – Detailplaneeringu kehtestamise tähtaeg Toetame muudatust, mille kohaselt detailplaneering tuleb kehtestada hiljemalt kolme aasta jooksul alates taotluse esitamisest. Praktikas võib esineda olukordi, kus planeeringuga seotud uuringud (nt keskkonnamõju hindamine) võtavad kauem aega. Mõistlik oleks kaaluda, kas sellistel juhtudel võiks olla võimalik taotluse alusel tähtaega pikendada või määrata erandkorras uus tähtaeg, et vältida kehtestamata jäämist objektiivsetel põhjustel.	Selgitame	Menetlustähtaegade diferentseerimist tulenevalt konkreetse menetluse nõuetest on võimalik kaaluda järgmiste planeerimismenetluse muudatuste ettevalmistamisel.
7.	6. Punkt 1.12 – Detailplaneeringu muutmise regulatsioon Toetame muudatust, mis loob selge ja eraldiseisva regulatsiooni kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. See aitab vältida vajadust alata uus menetlus olukorras, kus soovitakse muuta vaid üksikuid tingimusi (nt hoone kõrgus või sihtotstarve), mis ei mõjuta oluliselt planeeringu üldist lahendust.	Selgitame	Võtame teadmiseks.
8.	7. Punkt 1.12 kohaselt võib taotluse detailplaneeringu muutmiseks esitada igaüks. Leiame, et kui kehtiva detailplaneeringu muutmise algatamise õigus antakse seadusega igaühele, võib sellega kaasneda mitmeid negatiivseid tagajärgi: a. Esiteks suureneks oluliselt kohalike omavalitsuste halduskoormus, sest menetleda tuleks ka neid taotlusi, millel puudub tegelik seos planeeringualaga. See tähendaks ressursside raiskamist põhjendamatutele või pahatahtlikele algatustele ning aeglustaks sisuliste muudatuste läbiviimist. b. Teiseks avaks selline regulatsioon võimaluse pahatahtlikeks või spekulatiivseteks algatusteks, näiteks konkurentide või huvigruppide poolt, kelle eesmärk ei ole	Arvestatud	Sätte osa eelnõust välja jäetud ning kohaldatakse üldiseid haldusmenetluse printsiipe.

	planeeringu kvaliteetne muutmine, vaid arendustegevuse takistamine või menetluse venitamistaktika. c. Kolmas oluline tagajärg on õiguskindluse vähenemine. Omanikel ja arendajatel kaoks kindlus, et kehtiv planeering on usaldusväärne alus investeeringute ja arendusplaanide tegemiseks. See omakorda pärsiks investeerimisjulgust ja arendustegevust. d. Lõpetuseks tooks igapäevasele antud algatamisõigus kaasa õigusvaidluste põhjendamatu kasvu, sest erinevad huvigrupid kasutaksid võimalust planeeringutega manipuleerimiseks, mis muudaks kogu planeerimissüsteemi ebastabiilseks ja raskesti juhitavaks. e. Kokkuvõttes leiame, et planeeringu algatamise õigust omavate isikute ring võiks olla piiratud üksnes kehtestatud detailplaneeringuga seotud isikutega.		
9.	8. EMPL peab oluliseks lisaks planeeringute menetluste kiirendamisele ja tõhustamisele ka kehtestatud planeeringute alusel uute investeeringute kiire ellu viimine. Uute investeeringute tegemise muudab keeruliseks olukord, kus nii planeeringute menetlemine kui ka vajalike keskkonnamõjude hindamine võtavad kordades rohkem aega kui teistes liikmesriikides, kusjuures sellele järgnevad võimalikud kohtumenetlused võivad omakorda kesta aastaid. Selline olukord tekitab investorites suure ebakindluse. Samas mõistame, et kaebeõigus peab säilima. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku, et valitsusasutused mõtleksid, kas ja kuidas oleks võimalik, et tekkinud vaidlused lahendatakse ära (vajadusel kiirendatud kohtumenetluse raames) juba planeeringute menetlemise käigus, et vältida olukorda kus planeeringu kinnitamise	Selgitame	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium tegeleb investeeringutega seotud regulatsiooni kavandamisega ning peale valmivat analüüsi on võimalik asuda koostama vajalikke muudatusi.

	järgselt algab aastaid kestev kohtuvaidlus ning puudub investeerimiskindlus planeeringu rakendamiseks.		
Saaremaa Vallavalitsus (30.09.2025 nr 5-2/5072-2)			
1.	Olete teavitanud Saaremaa Vallavalitsust (edaspidi vallavalitsus) planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) muudatustest. Riigikogus on menetluses seaduseelnõu PlanS ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmiseks (683 SE), mille eesmärgiks on muuta planeerimismenetlus tõhusamaks ning panustada elukeskkonna kvaliteedi parandamisse. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kaalub eelnõule täienduste lisamist, mille kohta küsite vallavalitsuselt arvamust (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 17.09.2025 nr 5-2/5072-1). Oleme Teie edastatud muudatusettepanekud (dokument „Ettepanekud planeerimisseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu täiendamiseks“, tööversioon 16/09/25) läbi vaadanud ja esitame järgmised ettepanekud: 1. Punkt 1.2 täiendada eelnõu punktiga 5: 1.1. Täiendus § 4¹ lõige 7: arusaamatuks jääb, kes on selle § mõistes kaasatud isik ja kes teavitatud isik. 1.2. Täiendus § 4¹ lõige 8: kas võiks täpsustada füüsiline isik ja juriidiline isik? 1.	Selgitame	Säte eelnõust välja jäetud.
2.	2. Punkt 1.7 täiendada eelnõu punktiga 24. Selle punktiga soovitakse täiendada PlanS § 76 lõikega 6 andes võimaluse planeeringu koostamise käigus esitatud kirjalikele arvamustele vastata koondvastusega enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid mitte hiljem kui 60 päeva jooksul kirjalike arvamuste saamisest. Tegelikult on	Mittearvestatud	Selgitus: Ettepanekut kaalutakse PlanS järgmiste tõhustamisega seotud muudatuste ettevalmistamisel.

	suur probleem ka üldplaneeringu eelnõu ja üldplaneeringu lahenduse avaliku väljapaneku käigus laekunud arvamustele vastamisega. Kehtiv PlanS määrab, et üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku ajal ning üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab üldplaneeringu koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Saaremaa vallale laekus üldplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku jooksul üle 200 arvamuse, sh mõni arvamus koosnes omakorda kuni paarikümnest eraldi seisukohast, samuti oli ühesuguse sisuga pöördumisi tuuleenergeetika arendusalade teemal. Nendele vastamine ei ole võimalik 30 päeva jooksul, samuti ei võimalda PlanS muudatus sellisel juhul koostada koondvastust. Teeme ettepaneku kaaluda sama punkti lisamist PlanS § 82 lõike 8 ja § 87 lõike 9 täiendamiseks. Samuti detailplaneeringu avaliku väljapaneku puhul PlanS § 135 lõike 11 täiendamiseks.		
3.	3. Punkt 1.11 täiendada eelnõu punktiga 46: „Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.“ Esiteks toome välja, et kui probleem on selles, et detailplaneeringu algatamise otsuseni jõudmine võtab kaua aega, siis selle kohta on PlanS-is tegelikult säte olemas, kuna PlanS § 128 lõike 4 kohaselt detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul selle	Mittearvestatud	Selgitus: PlanS eelnõud (eelnevas numeratsioonis punkt 32) täiendatakse PlanS § 129 lõiget 1 punktiga 5 järgmises sõnastuses: 5) <i>huvitatud isik ei ole pärast vähemalt kahte kirjalikku meeldetuletust esitanud määratud tähtaja jooksul planeerimismenetluse jätkamiseks vajalikke andmeid.</i>

	algatamise taotluse saamisest arvates. Teiseks toome välja, et Saaremaa valla praktikas ei seisa detailplaneeringu algatamise otsuse ega ka kehtestamise otsuse tegemine mitte kohaliku omavalitsuse, vaid huvitatud isikute või teiste ametiasutuste taga. On olukordi, kus ei jõuta isegi algatamise otsuseni 3 aasta jooksul, kuna huvitatud isik ise ei jõua selgusele, mida ta täpselt soovib. Kas sellise muudatuse korral tuleks teha algatamata jätmise otsus, kuna 3 aasta jooksul ei ole võimalik teha ka kehtestamata jätmise otsust, kui detailplaneeringut ei ole algatatud? Kolmandaks pöörame tähelepanu sellele, et sellest seaduse punktist jääb selgusetuks, kas kohalikul omavalitsusel jääb kaalutusõigus menetluse pikendamiseks, kui menetlus siiski toimub, või on kohalikul omavalitsusel kohustus teha kehtestamata jätmise otsus, kui 3 aastat on möödunud.		Säte annab planeerimisalase tegevuse korraldajale õiguse määrata huvitatud isikule tähtaja vajalike andmete esitamiseks, mille täitmata jätmisel ja peale vähemalt kahte meeldetuletust, võib planeerimisalase tegevuse korraldaja menetluse lõpetada. Mõlemad eelnõukohased sätted annavad kombineeritult KOV-dele hoova, millega planeerimismenetlusi paremini juhtida ning ühtlasi võimaldab huvitatud isikuid distsiplineerida.
4.	4. Punkt 1.12. täiendada eelnõu punktiga 48 detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kohta. Saaremaa vald tervitab võimalust kehtivat detailplaneeringut vajadusel ja võimalusel väiksema bürokraatiaga muuta. Kuid sellest muudatusettepanekust jääb arusaamatuks kogu selle kontseptsiooni kasutegur, kuna menetluses jäetakse ära vaid vastuvõtmine ja avalikustamine, mis üldplaneeringukohaste detailplaneeringute puhul võtab menetlusest u 1 kuu. Saaremaa valla hinnangul on sellise mõiste sissetoomine segadust ja bürokraatiat tekitav ning pigem tuleks detailplaneeringutele paindlikkust ja väikeste muutuste tegemise võimalus anda läbi ehitusseadustiku § 27 detailplaneeringut täpsustatavate projekteerimistingimuste andmise. Selle § alusel antakse	Mittearvestatud	Selgitus: DP muutmise menetluse regulatsioon on kantud DP menetluste lihtsustamise eesmärgist. PT-d on küll üks instrument, millega saab DP-sid teatud viisil muuta (täpsustada), on tegemist pelgalt täpsustamisega piiratud ulatuses. DP muutmise kontseptsioon lähtub asjaolust, et teatud puhkudel on huvitatud isikul soov kehtivat DP-d muuta olemuslikult ehk teha DP lahenduses selliseid muutusi, mis jäävad PT-de mõjuulatuses välja. Senini sai selliseid muudatusi teha, isegi vähetähtsaid (nt korruselisuse muutmine, kui see on DP-s nii märgitud), üksnes uue DP kehtestamise abil. Marginaalsete muudatuste tegemise eesmärgil terve DP menetluse läbimine ei ole mõistlik ning huvigrupid on nii-öelda vahepealset võimalust pikkisilmi oodanud.

projekteerimistingimused läbi avatud menetluse, samuti tuleb eelnõu vajadusel kooskõlastada ametiasutustega. Seega võiks kaaluda detailplaneeringut muutva detailplaneeringu asemel muuta ehitusseadustiku § 27 selliselt, et oleks võimalik kaaluda ka ehitusõiguse muudatusi väikeses ulatuses, mis ei too kaasa detailplaneeringu sisulist või sellega seatud eesmärgi muutmist. 4.1. Lisaks toome välja märkused muudatuse punktide täpsustamiseks, kui sellise mõiste sissetoomist peetakse vajalikuks. 4.1.1. Ettepanekutest ei ole võimalik üheselt aru saada, kas detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtiv detailplaneering kehtetuks, kuna PlanS § 140 lõiget 8 ei muudeta? 4.1.2. Ettepanekutest ei ole võimalik üheselt aru saada, kas detailplaneeringut muutev detailplaneering tuleb vormistada vastavalt detailplaneeringu vormistamise nõuetele? Kui jah, siis peab detailplaneering vastama vormistamise nõuetele ja sisaldama samu asju, mis algne planeering, ehk kogu ehitusõigus tuleb uues detailplaneeringut muutvas detailplaneeringus uuesti määrata. Sh kirjeldada tuleb ehitusõigus, määrata krundid jne. Ettepanekus on küll toodud, et detailplaneeringu muutmisel lahendatakse vähemalt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1–4 nimetatud ülesanded, kui neid ei ole muudetava detailplaneeringuga lahendatud, kuid kui algne detailplaneering muutub kehtetuks, siis tuleks ju kogu planeering nõ üle kirjutada. Arusaamatuks jääb ka, kuidas	Punkt 4.1.1. – eelnõu kohaselt on tegemist DP muutmise ja mitte uue DP kehtestamisega. PlanS § 140 lõige 7 on mõneti eksitav, kuna tegemist ei ole niivõrd muutmise kui lihtsalt uue DP kehtestamisega ka sellisel juhul, kui uue DP koostamisel võidakse suuremas osas järgida eelmise DP lahendust. Õiguslikult on aga tegemist täiesti uue ruumilise lahendusega ja haldusaktiga. Eelnõukohase lahenduse puhul muudetakse siiski olemasolevat DP-d (vrkl seaduse muutmise menetlusega) ehk PlanS § 140 lõiget 8 ei kohaldata ulatuses, milles muudetavat DP-d ei muudeta. Seega kehtivad peale DP muutmise menetluse kohaldamist muudetav DP ja muutev DP samaaegselt, moodustades ühtse terviku. Muudetav DP kaotab kehtivuse muutva DP osas. Punkt 4.1.2. – eelnõukohases PlanS § 139¹ lõikes 1 on viidatud, et DP muutmisele kohaldatakse PlanS § 3-12 ehk kõiki planeerimise põhimõtteid. Planeeringu koostamist puudutab siinkohal PlanS § 3. Seega on eelnõus väljendatud, et DP muutev DP on planeering, millele kohaldatakse planeeringu koostamisele esitatavaid nõudeid. Muudetav DP ei muutu kehtetuks osas, milles seda ei muudeta, kuid tehniliselt esitatakse andmekogule kaardikihid, mis arvestavad algse ja muudetud osaga, ehk andmekogusse esitatakse terviklik uus kaardikiht uue kehtiva lahendusega, kuna see on ka eelnõu eesmärgiga kooskõlas. Sarnane olukord on ka õigusaktide muutmisel – kui õigusakti sätet muudetakse, kehtib õigusakt edasi nii algses osas kui muudetud osas, moodustades ühtse terviku.
--	---

planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse? 4.1.3. Ettepanekus § 139¹ lõikes 5 kohta on toodud: „Käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud ülesanded.“ See tundub olevat vastuolus ettepanekuga § 139¹ lõike 2 kohta, kuna detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei saa kohaldada justkui olukorras, mis võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju. Juhime tähelepanu, et ka § 139¹ lõike 2 lauseehitus ei ole korrektne: „Detailplaneeringut muutev detailplaneering ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.“ Samuti on vastuolu lõigete 2 ja 3 vahel, kuna justkui ei või algtada detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut tegevuste puhul, millega kaasneb oluline keskkonnamõju, kuid lõike 3 kohaselt kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab koostamise korraldaja detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel arvesse		Punkt 4.1.3. – tegemist on ebatäpsusega, mis on parandatud ning tööversioonist eemaldatud. Eelnõuga nähakse ette välistused (eeskätt PlanS § 139¹ lõige 2), mille esinemisel ei või DP muutmise instrumenti kasutada ning kohaldada tuleb PlanS § 140 lõiget 7 ehk algtada uus DP ja kehtestada see selliselt, et oleks täidetud PlanS § 140 lõikes 8 toodud eeldus. Vastab tõele, et kui kehtiva DP koostamisel koostati KSH aruanne, peab seda DP muutmisel arvesse võtma. Küll aga nähakse samas ette, et kui DP muutmise enda eesmärgiks on olulise keskkonnamõjuga tegevus, ei ole DP muutmise menetlus kohaldatav. Tegemist on keskkonna kaitsmise eesmärgi täitva sättega ehk kui DP muutmise sisuks on tegevus, mis ei ühti juba koostatud KSH aruandega või on iseseisvalt võttes olulise keskkonnamõjuga, siis tuleb algtada DP ja menetleda seda üldkorras. Punkt 4.1.4. – kui alal puudub kehtiv DP, siis PlanS loogika kohaselt on KOV-l õigus DP algtada ja piirkonna terviklahendus selgub planeerimismenetluse käigus. Kui alal kehtib juba DP, siis sellega seotud asjaolude tuvastamine ning kaalutusotsuse tegemine, nt uue terviklahenduse loomise vajaduse kohta, eeldab pikemat ettevalmistamist. Punkt 4.1.5. – kui DP muutmise menetluses tuvastatakse, et menetluse jätkamine ei ole võimalik, saab menetluse lõpetada, viidates ilmnenu asjaolule. Kui aga asjaolu ilmnemise järel avaldab huvitatud isik soovi jätkata DP
--	--	--

keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse, kui detailplaneeringuga kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kas mõeldud on, et muudatusega kavandatava tegevusega ei või kaasneda olulist keskkonnamõju? 4.1.4. Ettepanek § 139² kohta: „Detailplaneeringut muutev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates.“ Seletuskirja kohaselt on tähtaeg valitud sellisena seetõttu, et kehtiva detailplaneeringu kohta on vaja andmeid koguda ja otsustada muu hulgas ka seda, kas kohaliku omavalitsuse üksus peab vajalikuks hoopiski terviklahenduse loomist ehk vajalik on hinnata olemasolevat olukorda (nt ruumianalüüs vms). Saaremaa vallale jääb arusaamatuks, kuidas kehtiva detailplaneeringu ja olemasoleva olukorra hindamiseks on vajalik 60 päeva, kuid täiesti uude asukohta detailplaneeringu algatamise kaalumise, sh kehtiva üldplaneeringu tingimuste ja olemasoleva olukorra hindamiseks on aega 30 päeva? 4.1.5. Ettepanek § 139³ lõige 3: „Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja võib käesolevas paragrahvis toodud koostamise lõpetamise aluste ilmnemisel huvitatud isiku taotluse alusel algatada detailplaneeringu 30 päeva jooksul taotluse saamisest. Algamisel võetakse arvesse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse andmeid ja toiminguid.“ Seletuskirjas on toodud, et § lõikes 3 on antud kohaliku omavalitsuse üksusele õigus minna huvitatud isiku taotluse alusel sujuvalt üle detailplaneeringu koostamise		menetluses, siis algatab KOV DP, milles samaaegselt DP muutmise menetlus lõpetatakse. Eelnõuga ei nähta ette täiendavaid toiminguid või haldusakte, mida KOV peab sellisel juhul vastu võtma, ehk küsimus on võimalik lahendada samaaegselt nii lõpetamise kui algatamise otsuses. Iseenesest ei ole keelatud koostada DP lõpetamise haldusakt ning seejärel võtta vastu kohe DP algatamise otsus, kuid see ei ole menetlusökonoomiast tulenevalt mõistlik. DP muutmise menetluse andmete ja toimingute puhul saab arvesse võtta DP menetluses üksnes selliseid andmeid ja toiminguid, mis on kooskõlas DP menetluse sisuga. Eelnõukohane paragrahv ei tee erisusi DP menetluses, mis tähendab, et need toimingud, mida PlanS näeb ette DP menetluses (nt PlanS § 133 lõige 1), peab KOV jätkuvalt läbima, kuid ei pea läbima selliseid, mis on põhimõtteliselt DP menetluses kohaldatavad ja pigem vastavad üldistele põhimõtetele (nt tuvastatakse puudutatud isikute ring nii eelnõukohase PlanS § 139⁴ lõike 1 kui ka DP menetluses samadel alustel, mis tähendab, et eelduslikult ei ole puudutatud isikute ringi tuvastamine täiendavalt vajalik).
---	--	---

	menetluse, säilitades kõik senini kogutud andmed ja võttes arvesse kõiki juba tehtud toiminguid. Kohaliku omavalitsuse üksus otsustab detailplaneeringu koostamisse üleminemise 30 päeva jooksul taotluse saamisest. Samas on lõike sõnastuses toodud, et ühe planeeringu koostamine tuleb lõpetada ja huvitatud isiku taotluse alusel algatada detailplaneering. See justkui tähendab ühe menetluse lõpetamist ja teise algatamist, mitte ühelt menetluselt sujuvalt teisele üleminekut. Samuti jääb meile arusaamatuks, kuidas saab teise detailplaneeringu menetluses arvestada algse detailplaneeringu menetluse käigus tehtud toiminguid, sh nt planeeringu kooskõlastamist		
Saue Vallavalitsus (30.09.2025 nr 14-13/6818-1)			
1.	Eelnõu punkt 36 – plaanitakse muuta PlanS § 125 lõiget 5, mille jõustumine laiendaks oluliselt detailplaneeringu (DP) asendamise võimalusi projekteerimistingimustega (PT). On igati tänuväärne, et kavandatakse muudatusi, mis annavad võimaluse asendada pikk ja koormav DP menetlus lühema PT menetlusega. Sealhulgas tekib võimalus lubada PT alusel kinnistule rohkem kui ühe hoone püstitamine. Nõustume, et kavandatav sõnastus annab võimaluse § 125 lõiget 5 kasutada rohkemates olukordades ja seeläbi vähendada oluliselt halduskoormust. Küll aga on ka tiheasumis piirkondi, kus hoonestus on hõredam ning kinnistu vahetusse lähedusse ei pruugi hoonestust jääda, mis tähendab, et ka planeeritava seadusemuudatuse jõustumisega on siiski vaja koostada ühe krundi DP-sid olukorras, kus need ei loo lisaväärtust.	Mittearvestatud	Selgitus: Märgime, et ei ole välistatud, et tiheasustusega alal võib ette tulla olukordi, kus eelnõukohase PlanS § 125 lõike 5 kohaldamine ei ole võimalik. Näeme aga samas, et PT-d ei ole õige instrument ruumi planeerimiseks olukorras, kus võrreldavat ümbritsevat ruumi ei eksisteeri. Meie hinnangul on uue tervikliku ruumilahenduse loomine sel juhul väärtus olukorras, kus ümbritsev keskkond on üldjuhul looduslik.

	Saue Vallavalitsus teeb ettepaneku, et PlanS § 125 lõike 5 rakendamise võimalus ei sõltuks lähedalasuva hoonestuse olemasolust.		
2.	Eelnõu punkt 48 – seadust plaanitakse täiendada paragrahvidega 139¹ kuni 139⁵, millega tuuakse sisse detailplaneeringu muutmise võimalus detailplaneeringuga. § 139² lõike 1 alusel võib taotluse DP muutmiseks esitada igaüks. Saue Vallavalitsuse hinnangul tähendaks see sisuliselt, et kehtivaid planeeringuid on võimalik aegade lõpuni vaidlustada. Igaüks saab esitada detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise taotluse, mispeale vallavalitsus peab kaaluma, kas selle algatamine on põhjendatud või mitte. Näeme, et selline muudatus võib kaasa tuua suure halduskoormuse, kui valimatult igaühel on õigus esitada taotlus DP muutmiseks. Saue Vallavalitsus teeb ettepaneku, et kavandatud PlanS § 139² lõiget 1 muudetakse selliselt, et taotluse detailplaneeringu muutmiseks võib esitada vaid planeeringualal kinnistut omav isik või põhjendatud juhul kohalik omavalitsus.	Arvestatud	Sätte osa eelnõust välja jäetud ning kohaldatakse üldiseid haldusmenetluse printsiipe.
Harku Vallavalitsus (30.09.2025)			
1.	1. Lk 7 punkt 1.11. Täiendada eelnõu punktiga 46 (muuta teiste punktide numeratsiooni vastavalt) järgmiselt: „46) paragrahvi 139 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „(2) Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.“;“	Mittearvestatud	Selgitus: Haldusmenetluse seaduse § 14 lõike 1 kohaselt esitatakse haldusmenetluse algatamiseks haldusorganile taotlus. See tähendab, et peale taotluse saamist asutakse praktikas taotlust lahendama ehk tuvastatakse menetluse jaoks olulisi asjaolusid, peetakse läbirääkimisi halduslepingu sõlmimise asjaolude üle ning tehakse muid toiminguid, mis päädivad

Ettepanud muudatus ei ole teostatav. Kohaliku omavalitsuse üksust (KOV) ei saa kohustada tegema kehtestamise või kehtestamata jätmise otsust hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu (DP) algatamise taotluse esitamisest arvates. DP algatamise taotluse esitamine ei tähenda, et KOV DP algatab. Algamata jätmine on reguleeritud PlanS § 128 lõikes 2. Kuna kõiki taotletud DP-d ei algatata, ei saa ka DP algatamise taotluse esitamise fakti seostada DP kehtestamise või kehtestamata jätmisega. Senises regulatsioonis on DP kehtestamine või kehtestamata jätmine ajaliselt õigesti seostatud DP algatamisega. Kavandatud muudatus ei arvesta ka planeerimismenetluse iseärasustega, kus Riigikohtu praktikast tulenevalt tuleb juba enne DP algatamist leppida taotlejaga kokku planeeringu koostamise ja rahastamisega seotud asjaoludes. PlanS § 128 lõige 2 kohustab KOV-e enne DP algatamist selgitama välja hulgaliselt asjaolusid, mis mõjutavad DP algatamist, sh pidama vajadusel taotlejaga läbirääkimisi. Ettepanekutes esinev viide praegusele 30 päevasele menetlusajale on ebatäpne ja eksitav. PlanS § 128 lg 4 võimaldab mõjuval põhjusel tähtaega pikendada 90 päevani. Harku Vallavalitsuse planeerimis- ja ehitusosakonna kogemustest lähtuvalt võtab mõne detailplaneeringu algatamine erinevatel põhjustel aega pea terve aasta või enamgi. Sageli on DP algatamise viibimise põhjuseks asjaolu, et DP algatamise taotlus ise on esitatud puudulikult või algatamise osas ei suudeta jõuda kõiki osapooli	DP algatamise otsusega. Ehkki PlanS § 128 lõikes 4 on sätestatud, et taotluse lahendab kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul (ehk võtab vastu DP algatamise või mittealgatamise otsuse) taotluse saamisest, eelneb algatamisele siiski pahatihti pikk „ujuv“ periood, mille jooksul on taotlus küll menetluses ja tehakse ka toiminguid, kuid DP algatamise otsust veel tehtud ei ole. Oluline on aga rõhutada, et ka taotluse esitamisele järgnev ja algatamise või mittealgatamise otsusele eelnev menetlus on samuti haldusmenetlus (ja seega planeerimismenetlus). Muudatus tagab õigusselguse DP algatamise otsusele eelneva menetluse osas. Muudatuse eesmärk on siduda seega DP algatamine DP kehtestamise tähtajaga ning DP algatamise otsus on toiming, mille teeb KOV juhul, kui ta peab DP algatamist võimalikuks, lähtudes nii avalikest huvidest kui huvitatud isiku soovidest. Tähtaja sidumine taotluse esitamisega ei väära kuidagi PlanS § 128 lõikes 4 toodud tähtaegade kohaldamist. Ühtlasi juhime tähelepanu, et eelnõukohase PlanS § 4 lõikega 2² antakse planeerimisalase tegevuse korraldajale, muu hulgas KOV-le, õigus seada planeerimismenetluses tähtaegu toimingute tegemiseks. See tähendab, et peale taotluse saamist võib KOV määrata isikule konkreetsete andmete esitamiseks või toimingute tegemiseks tähtaja, vähendades seega ka riske, et menetlused jäävad asjatult toppama. PlanS eelnõu punktiga 40 (eelnevas numeratsioonis punkt 32) täiendatakse PlanS § 129 lõiget 1 punktiga 5 järgmiselt
--	---

	rahuldava kokkuleppeni ja iga KOV ettepanekule vastamine võtab arendajal ka umbes 6-12 kuud. Seega ei ole meie hinnangul sellise muudatuse tegemine õigustatud. Järelduse "võib öelda, et selle muudatusega detailplaneeringute menetlusaega lüheneb, kuna eelnõu kohaselt arvestatakse tähtaja hulka ka menetluse aeg, mis eelneb praegu DP algatamise otsusele" näol on tegemist eluvõõra soovmõtleamisega.		sõnastuses: 5) <i>huvitatud isik ei ole pärast vähemalt kahte kirjalikku meeldetuletust esitanud määratud tähtaja jooksul planeerimismenetluse jätkamiseks vajalikke andmeid.</i> Säte annab planeerimisalase tegevuse korraldajale õiguse määrata huvitatud isikule tähtaja vajalike andmete esitamiseks, mille täitmata jätmisel ja peale vähemalt kahte meeldetuletust, võib planeerimisalase tegevuse korraldaja menetluse lõpetada.
2.	2. Lk 8 139². Taotlus detailplaneeringu muutmiseks lõige 2 ja § 139¹. Detailplaneeringu muutmine lõige 2 võiks paremini kokku koondada. Samas § 128 lõikes 2 juba räägitakse vastuolust üldplaneeringuga, miks siin veel korrata, kui nagunii viidatakse § 128 lõikele 2.	Mittearvestatud	Selgitus: Tegemist on küll kordusega, kuid meie hinnangul vajaliku rõhutusega. Sätete väljatöötamisel oli eesmärgiks vältida lahendusi, mis sisaldaksid üldplaneeringu põhilahenduse muutmist. Eelnõukohane PlanS § 139¹ lõige 2 on pigem deklaratiivne ning PlanS § 139² lõige 2 annab KOV-le menetlusliku aluse, samasisuline alus sisaldub ka eelnõukohases PlanS § 139³ lõikes 2 ehk kui menetluse käigus selgub, et tegemist on siiski üldplaneeringu põhilahendust muutva ettepanekuga.
3.	3. § 139³ lõige 3. 30 päeva on ilmselgelt liiga lühike aeg. Harku volikogu koguneb 1 kord kuus, kes teeb otsuse detailplaneeringu algatamiseks. Enne seda peab algatamise ettepanek saama kinnituse vallavalitsusel ja volikogu komisjonilt. Lisaks, volikogu ei kogune näiteks suvel juulikuus. St alates detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest algatamise otsuseni võib kuluda kuni 60 päeva (volikogu puhkuse ajal kuni 90 päeva). Lisaks see eeldab, et haldusleping on juba sõlmitud.	Mittearvestatud	Selgitus: Viidatud eelnõukohane PlanS § 139³ lõige 3 puudutab üksnes selliseid olukordi, kus DP muutmise regulatsiooni ei saa kohaldada enam seetõttu, et menetluse käigus ilmnevad asjaolud, mis eeldavad menetluse lõpetamist, eeskätt üldplaneeringu põhilahenduste muutmise asjaolud. 30 päeva peaks olema piisav muutmise menetlusest DP menetlusse üleminemiseks juba ainuüksi seetõttu, et eelnevalt on KOV kogunud menetluses andmeid ja see on seotud huvitatud isiku vastava taotlusega.

	Samas on vastuolu selles lauses - kui ilmneb vastuolu üldplaneeringuga, siis võib huvitatud isik esitada taotluse detailplaneeringu algatamiseks. Kui ilmneb vastuolu üldplaneeringuga, siis tegu on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga (§ 142), mille menetlusajad on pikemad ja samuti tuleb seda esmalt KOVil kaaluda, sest üldplaneeringu muutmise detailplaneeringuga on erand. Seega tuleb meie hinnangul seda lõiget oluliselt täiendada.		
Eesti Arhitektide Liit (30.09.2025 kiri nr A26/074)			
1.	Siinkohal kasutame võimalust veelkord korrata kahte varem tehtud olulist ettepanekut, mida eelnõu koostamisel ei ole arvestatud: 1. jätta paragrahvi 4 lõikest 5 välja: „...asjakohase eriala kõrgharidusega ja piisava töökogemusega või...” ning sõnastada paragrahvi 6 punkt 10 järgmiselt: „10) planeerija on arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse;“ EAL on jätkuvalt seisukohal, et seades planeerimistegevuse peamiseks eesmärgiks kõrgetasemelise ruumilise keskkonna kujundamise Eestis, peavad planeeringute koostamises osalema kõrge ruumipädevusega spetsialistid, kelle teadmisi, oskusi ja kogemusi on hinnatud kutseeksamil ning kellele on väljastatud planeerimisvaldkonnas vastutava spetsialist taseme kutse. Leiame, et ruumiline planeerimine, olenemata planeeringuliigist, eeldab laiemaid teoreetilisi teadmisi, analüüsivõimet ja praktilist kogemust kui näiteks ühe hoone ehitusprojekti koostamine. Samas nõutakse ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti arhitektuuriosa	Mittearvestatud	Selgitus: Tegemist on ettepanekuga, mis vajab täiendavat analüüsi ning mida saab kaaluda järgmistes PlanS muutmise etappides. Käesoleva eelnõu peamine eesmärk on tõhustada ja kiirendada planeerimismenetlust.

	koostajalt vähemalt 7. taseme vastutava arhitekti kutsetunnistuse olemasolu.		
2.	2. tunnistada kehtetuks paragrahvid 86 ja 134 EAL toetab eelnõu punktis 13 tehtud ettepanekut tunnistada kehtetuks paragrahv 66 ning loobuda maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapist. Samas oleme seisukohal, et planeerimisalase õigusruumi ühtlase, järjepideva ja arusaadava käsitlemise huvides tuleb lähtuda samadest põhimõtetest sõltumata planeeringu liigist. Kuna eelnõu ja selle täiendamise üheks peamiseks eesmärgiks on muuta planeerimismenetlus tõhusamaks, lihtsustades ja kiirendades menetlusprotsesse eelkõige just detailplaneeringute koostamisel, siis peame otstarbekaks ja põhjendatuks loobuda ka üldplaneeringu ja detailplaneeringu vastuvõtmise etapist. Leiame, et aruteludel esitatud väide, et sellisel juhul ei oleks kohalike omavalitsuste volikogude liikmed piisavalt kaasatud planeeringu koostamisse, ei ole asjakohane, sest ei ole eluliselt usutav, et koostades planeeringuid asjatundlikult ja heast tavast lähtuvalt, jätab planeeringu koostamise korraldaja iseenda kaasamata. Samuti on oluline märkida, et suuremates omavalitsustes on volikogu detailplaneeringute vastuvõtmise sageli delegeerinud linna- või vallavalitsusele ning ise selles protsessis ei osale.	Mittearvestatud	Selgitus: Tegemist on ettepanekuga, mis vajab täiendavat analüüsi ning mida saab kaaluda järgmistes PlanS muutmise etappides. Käesoleva eelnõu peamine eesmärk on tõhustada ja kiirendada planeerimismenetlust.
3.	EAL toetab menetluses oleva eelnõu täiendamist ministeeriumi e-kirjas sõnastatud eesmärkidel. Bürokratia vähendamine ning nõustamisele tugineva planeeringuliike terviklikult siduva seire- ja järelevalvemeetme rakendamine planeerimismenetluses loob eeldused kõrgetasemelise ruumilise keskkonna kujundamiseks ning	Selgitame	Võtame teadmiseks.

	toimiva ja usaldusel põhineva ettevõtluskeskkonna kujunemiseks. Soovime esile tõsta järgnevad kaalutavad täiendusettepanekud: 3. ettepanek 1.1 – EAL toetab esitatud ettepanekut seletuskirjas toodud põhjendustel;		
4.	4. ettepanek 1.2 – EAL juhib tähelepanu, et kuna planeerimismenetluse üldpõhimõtte eeldab suuremat avatust ja läbipaistvust ning avalikkuse laiapõhjalist kaasamist, siis eeldatakse, et planeeringu andmekogudesse kogutavad ja neis kajastatavad andmed on võimalikult laialdaselt kõigile kättesaadavad. Käesolevas ettepanekus kirjeldatud andmed sisaldavad isikuandmeid, mida seadusest tulenevalt ei ole lubatud avaldada. Samas peaks olema avalik näiteks info selle kohta, kui palju ning milliseid arvamusi ja ettepanekuid on planeerimismenetluses, sealhulgas planeeringulahenduse avaliku väljapaneku käigus, esitatud. Seega tuleb täiendavalt analüüsida, kas käesolev muudatus tingib vajaduse lisada seadusesse ka sätted, kirjeldamaks, millised andmekogus olevad andmed on avalikkusele kättesaadavad.	Selgitame	Säte eelnõust välja jäetud.
5.	5. ettepanek 1.3 – EAL toetab esitatud ettepanekut. Peame vajalikuks ja põhjendatuks seaduses selgelt välja tuua MaRu õigused kohaliku omavalitsus planeeringute menetluses. Leiame, et täiendada tuleb ettepaneku seletuskirja, mis esitatud versioonis keskendub liigselt menetluse venimisele. Samavõrra oluline on seletuskirjas viidata näiteks MaRu õigusele hinnata planeeringulahenduse vastavust kõrgema tasandi	Mittearvestatud	Selgitus: Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Haldusjärelevalve puhul hindab MaRu kas omal algatusel või vastava taotluse saamisel, kas kõrvalekalded tähtaegsusest on konkreetset menetlust silmas pidades

	planeeringutele ning riigi ja kohaliku omavalitsuse enda strateegiatele ja arengukavadele.		põhjendatud või mitte. Ennekõike on MaRu roll astuda samme juhul, kui võib täheldada selget menetluse venimist. Meie hinnangul sisustab MaRu rolli Vabariigi Valitsuse seaduse § 75 ¹ lõige 3 ning selle eraldi selgitamine seletuskirja tasandil ei ole vajalik.
6.	6. ettepanek 1.8 – EAL toetab esitatud ettepanekut seletuskirjas toodud põhjendustel. Nõustume, et kehtiva seaduse sõnastus on liigselt piirav ja tavapraktikas raskesti rakendatav.	Selgitame	Võtame teadmiseks.
7.	7. ettepanek 1.11 – EAL toetab esitatud ettepanekut seletuskirjas toodud põhjendustel. Praktikas on osutunud algatamisele eelnev varjatud „menetlusväline menetlus“ mitmes kohalikus omavalitsuses väga suureks probleemiks, mis võib kesta enam kui aasta.	Selgitame	Võtame teadmiseks.
8.	8. ettepanek 1.12 – EAL toetab põhimõtteliselt esitatud ettepanekut. Leiame, et detailplaneeringu muutmist puudutavate sätete sõnastamisel tuleb tähelepanu pöörata järgnevatele teemadele: - Peame õigemaks laiendada projekteerimistingimustega planeerimise võimalusi. Vähem segadust ja dubleerimist erinevate mõistete (ja tegevusliikide vahel) vahel oleks, kui detailplaneeringu muutmist saaks praktiseerida projekteerimistingimustega (mille õigusi laiendatakse võrreldes tänasega, vt punktid 9 ja 12). - termin „detailplaneeringut muutev detailplaneering“ on kohmakas ja segadust tekitav. Tegelikult jääb olemasolev detailplaneering kehtima ning muutmine võib sisaldada vaid	Arvestatud osaliselt	Selgitus: DP-d on võimalik muuta juba käesoleval ajal PT-dega EhS § 27 alusel. EhS kohaselt on tegemist olemasoleva tingimuse täpsustamisega, kuid oma sisult on tegemist DP muutmisega. EhS-s toodud PT-de kasutamine DP-de muutmisel on laiendamisel ning sellega tegeleb Kliimaministeerium. Eelnõu väljatöötamisel kaaluti mitmeid erinevaid võimalusi, millest enamiku puhul oleks tulnud luua PlanS-i uus planeerimisinstrument. Arvestades PlanS ülesehitust oli aga kõige mõistlikum jääda juba olemasoleva instrumendi – DP – juurde ning luua eraldi regulatsioon. Õiguslikult on tegemist DP-ga, millele kohaldatakse

	konkreetsete andmete, näiteks ehitusõiguse osade näitajate muutmist, mis ei tingi olemuslikult planeeringuala määramist. Seega ei ole intuiitselt tajutav, kuidas rakendub seaduse põhimõte, et sama taseme planeeringu kehtestamisel muutub kehtetuks varem kehtestatud planeering. Samuti jääb arusaamatuks, kas muudatuse kehtestamise järgselt rakendub 10-aastane kehtivustähtaeg ainult muudatusetele või ka muudetud planeeringule. EAL teeb ettepaneku loobuda terminist „detailplaneeringut muutev detailplaneering“ ning käsitleda teemat kui kehtestatud detailplaneeringu muutmise menetlust, mille käigus ei koostata ega kehtestata uut planeeringut, vaid „taaskehtestatakse“ kehtestatud detailplaneering muudatustega. Lisada säte, et „taaskehtestatud“ detailplaneeringule hakkab uuesti kehtima 10-aastane kehtivusaeg. ▪ eelnõu kohaselt võib teha ettepaneku detailplaneeringu muutmiseks igaüks, mis annab võimaluse taotleda näiteks ehitusõiguse vähendamist teisele omanikule kuuluval krundil. Kuigi eelnõus sisaldub säte, et detailplaneeringu muutmise algatamisest keeldumise aluseks võib olla asjaolu, et planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmandate isikute õiguste riive, teeb EAL ettepaneku alusena selgelt sätestada, et menetluse võib jätta algatamata, kui kinnistuomanik sellega ei nõustu. Analoogne säte sisaldub menetluse lõpetamist käsitlevas regulatsioonis.		kindlaid menetlusreegleid kindla eesmärgi täitmiseks – DP muutmiseks. Seega ei ole teistsuguse termini kasutamine siinkohal võimalik, kuna see oleks ebatäpne. Eelnõus jäetakse välja viide sellele, et DP muutmiseks saab avalduse esitada igaüks ning kohaldatakse üldiseid haldusmenetluse printsiipe.
9.	9. tunnistada kehtetuks ehitusseadustiku paragrahv 27 eelnõus sisalduv ettepanek detailplaneeringu muutmise reguleerimiseks täidab sama ülesannet nagu senini EhS paragrahv 27-s sätestatud projekteerimistingimuste	Mittearvestatud	Selgitus: Käesoleva eelnõuga ei nähta ette EhS muutmist. EhS § 27 sätteid saab kasutada ka edaspidi sellisteks tegevusteks, mis

	andmine detailplaneeringu olemasolul, mis on praktikas pälvinud palju kriitikat, regulatsioon on raskesti mõistetav ja liigselt piirav. Samas ei vasta paragrahvi lõike 4 punktis 8 käsitletud ehitusliku kompleksi ehitamine projekteerimistingimustega tavapäraselt hõlmataivate ehitiste olemusele, millele olekski õigem kohaldada eelnõus kirjeldatud detailplaneeringu muutmise põhimõtteid. Kuna praktikas kulub mitmes omavalitsuses projekteerimistingimuste väljastamiseks sageli aasta või enamgi, siis ei kaasneks muudatusega ka olulist mõju menetluse kestusele.		on DP-d täpsustavad ning ei nõua seega olulise menetluse läbimist. Kliimaministeeriumis on ettevalmistamiseks EhS muutmise eelnõu, millega muudetakse muu hulgas ka EhS § 27 kohaldamisala. Eelnõukohaste muudatustega kehtestatakse õigusaktis viis, kuid muuta kehtivat DP-d olemuslikult, mida PT-d käesoleval ajal ei võimalda.
10.	10. lisada seadusesse, analoogselt eelnõus paragrahvide 139 ¹ kuni 139 ⁵ osas tehtud ettepanekule, täiendavad paragrahvid (näiteks 92 ¹ kuni 92 ^x), mis käsitlevad üldplaneeringu muutmise menetlust ning jätta paragrahvist 93 välja üldplaneeringu muutmist puudutavad sätted Erinevate planeeringuliikide käsitus peaks olema võimalikult sarnane ja järjepidev, et lihtsustada seadusest arusaamist ja selle rakendamist. Seetõttu oleks otstarbekas ja põhjendatud lisada seadusesse detailplaneeringu muutmise menetlusele täiendavalt ka üldplaneeringu muutmise menetlus, mis asendaks senist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamist. See võimaldaks senisest arusaadavamalt rakendada üldplaneeringu muutmiseks seaduses üldplaneeringu koostamiseks ette nähtud regulatsiooni. Seejuures muutuks oluliselt lihtsamaks ja kiiremaks üldplaneeringu muutmine paragrahvi 93 lõike 2 tähenduses, sest seal viidatud osatüldplaneeringu või üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamisele kehtib sama regulatsioon, mis uue üldplaneeringu kehtestamisele.	Mittearvestatud	Selgitus: Käesoleva eelnõu ulatusest jääb üldplaneeringu menetluse muutmine välja, kuna tegemist on väga laiahaardelise muudatusega, mis vajab oluliselt põhjalikumat analüüsi.

11.	11. jätta seadusest välja paragrahv 142 Ettepanek tuleneb otseselt eelmises punktis tehtud ettepanekust. Praktikast on ilmnenu, et üldplaneeringuid muutvaid detailplaneeringuid on sageli algatatud ja kehtestatud võrdlemisi kergekäeliselt ning nende planeeringulahendused ei ole kooskõlas üldplaneeringu algsete eesmärkide ja ruumiloome põhimõtetega. Kuna menetlus viiakse läbi detailplaneeringu nimetuse all, ei pälvi see sageli vajalikku avalikkuse tähelepanu, millega on pärsitud huvigruppide võimalused olla menetlusse kaasatud. Samuti kohustab kehtiv regulatsioon rakendama üldplaneeringut muutvale detailplaneeringule üldplaneeringu menetlusnorme, mis hägustab arusaama planeeringuliikide hierarhiast ja lahendatavatest ülesannetest.	Mittearvestatud	Selgitus: Käesoleva eelnõu ulatusest jääb üldplaneeringu menetluse muutmine välja, kuna tegemist on väga laiahaardelise muudatusega, mis vajab oluliselt põhjalikumat analüüsi.
12.	12. võtta ehitusseadustikust välja projekteerimistingimuste andmist käsitlevad paragrahvid ning lisada vastav peatükk planeerimisseadusesse Olemuslikult on projekteerimistingimused „väike detailplaneering“, mis on detailplaneeringu kõrval teiseks ehitusprojekti koostamise aluseks. Projekteerimistingimused täidavad väiksemas mahus detailplaneeringuga sarnast eesmärki, kirjeldades sisuliselt krundi ehitusõigust, ehitus- ja kasutustingimusi ning seoseid vahetu naabruskonnaga. Projekteerimistingimuste menetlus viiakse sageli läbi avatud menetlusena, milleks praktikast kasutatakse sageli detailplaneeringu avalikustamisele sarnaseid reegleid. Täna kehtiva seadusandluse kohaselt sätestab planeerimisseaduse paragrahv 125, et teatud juhtudel asendavad projekteerimistingimused detailplaneeringut	Mittearvestatud	Selgitus: Käesoleva eelnõu peamine eesmärk on planeerimismenetluse tõhustamine. PT-de regulatsiooni PlanS-i toomine eeldab oluliselt põhjalikumat analüüsi, kuna tegemist on tugevalt EhS-ga seotud menetluse liigiga. Lisame veel ka, et kui detailplaneering on mingi kindla ala lähiaastate ehitustegevuse aluseks, siis PT-d on oma olemuselt ühe hoone kavandamiseks ettenähtud tingimused. PT-de taotlemine on ennekõike konkreetse kinnisasja omaniku tahe. Kohtupraktika kohaselt on PT-d ehitusloa eelhaldusaktiks, mis ammenduvad ehitusloa andmisel. PT-sid korduvalt

	ning ehitusseadustiku paragrahv 27 võimaldab detailplaneeringu täpsustamist projekteerimistingimustega. Sellisena on projekteerimistingimustel mitmeid menetluslikke ja olemuslikke sarnasusi detailplaneeringuga ning projekteerimistingimuste andmine on pigem osa planeeringu koostamise kui ehitusprojekti koostamise protsessist.		realiseerida ei ole võimalik. PT-d kehtivad üldjuhul 5 aastat. Seega ei ole PT-de andmine kogu planeeringuala kohta otstarbekas ning ühtlasi võib põhjustada mitmeid sisulisi väljakutseid.
13.	13. Täiendada paragrahvi 14. „Üleriigilise planeeringu ülesanded” p 1 Üleriigilise planeeringu ülesanded on lisapunktiga: 2) kättesaadava eluaseme üldiste põhimõtete ja suundumuste määratlemine Kliimaministeeriumis toimunud valdkonna huvigruppe koondavates töötubades (mis toimusid 23., 25. ja 30. septembril ning mis kaasnevad uuringuga „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs” ja eluasemepoliitika suuniste koostamisega (detsembriks 2025) on ühiselt arutletud, et peamised suundumused eluasemepoliitika rakendamiseks peavad sisalduma üleriigilises planeeringus. Kokkuvõtvalt toetab EAL jätkuvalt planeerimis- ja ehitusvaldkonda käsitleva seadusandluse muutmist viisil, mis seab prioriteediks elukeskkonna parendamise kõrgetasemelise ruumilooime abil, väärtustab planeerijat kui kõrge ruumipädevusega, haritud ja kogenud spetsialisti, kohustab planeeringu koostamise korraldajat menetlema planeeringuid tõhusalt ja eesmärgipäraselt ning suunab kõiki osapooli ühiselt pingutama professionaalsemate planeeringute nimel, mille elluviimisel paraneks meie elukeskkonna kvaliteet.	Mittearvestatud	Selgitus: PlanS § 14 lõike 1 punkt 1 märgib, et üleriigilise planeeringu ülesandeks on muu hulgas asustuse arengu üldiste põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Eluaseme kättesaadavus on üks asustuse põhimõtetest, mis tähendab, et ettepanekus toodud teema on juba kehtiva sätte alusel kaetud. Lisaks märgib PlanS § 14 lõike 1 punkt 7, et lahendada võidakse ka muid, PlanS § 14 lõike 1 punktides 1–6 nimetatud ülesannetega seonduvaid ülesandeid.

Eesti Tööandjate Keskliit			
1.	Suures plaanis on olulisemad probleemid täiendusettepanekutega kaetud, kuid soovime, et kõik ca 50 majanduskasvu ja efektiivsuse nõukoja ettepanekut leiaksid rakendust. Palume ka ülejäänud ettepanekutega edasi töötada.	Selgitame	Kinnitame, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium analüüsib nõukoja ettepanekuid edasi.
2.	Ettepaneku punkt 1.1 koosmõjus punktiga 1.3 adresseerib ühte olulisemat probleemi, mida ettevõtjad on välja toonud – menetlusasutused ei pea seaduses toodud tähtaegadest kinni. Punkti praegune sõnastus on kindlasti suur samm edasi, kuigi jätab siiski ruumi diskretsiooniks ja sellest tulenevale kõhklusele, kuivõrd mõjukaks see muudatus kujuneb. Oluline, on, et teiste menetlusosaliste tähtajaületus ei peataks menetlust, vaid oleks tõlgendatav nõusolekuna.	Selgitame	Võtame teadmiseks.
3.	Punkti 1.2 selgitustes on kirjas, et planeeringute infosüsteemiga (PLANIS) antakse planeerimisalase tegevuse korraldajatele võimalus planeeringuid menetleda PLANIS-es. Leiame, et planeeringud võiksid olla kohustuslikus korras PLANIS-es menetletavad sarnaselt sellele, nagu ehituslubade menetlused tuleb läbi viia ehitisregistris. PLANIS-e kohustuslikuks muutmine aitaks tagada parema menetluse läbipaistvuse, andmete terviklikkuse ja haldusprotsesside efektiivsuse, sh tähtaegadest kinnipidamise. Samuti annaks kohustuslik menetlemine kindluse, et infosüsteemi arendamine ei jää formaalseks, vaid sellel on reaalne praktiline väärtus ja otstarbekus kõigi osapoolte jaoks.	Selgitame	Oleme päri, et andmekogu eesmärk on peale vastavate arenduste väljatöötamist kogu menetluse koondamine andmekogusse, et parandada digitaalse menetlusega nii kaasatust kui kiirendada menetlust üldisemalt. Kuniks andmekogu ei sisalda selleks hädavajalikke arendusi, ei ole võimalik andmekogu kohustuslikuks kasutamiseks määrata.
4.	Punkt 1.3 – Maa- ja Ruumiameti haldusjärelevalve roll - Toetame ettepanekut anda Maa- ja Ruumiametile täiendav	Mittearvestatud	Selgitus:

	haldusjärelevalve roll kohaliku omavalitsuse tegevuse kontrollimisel planeerimismenetluses. Täiendavalt teeme ettepaneku kaaluda Maa- ja Ruumiameti volituste laiendamist ka planeeringute koostajate seatud tingimuste õiguspärasuse ja asjakohasuse kontrollimiseks. Näiteks on praktikas esinenud juhtumeid, kus Transpordiamet seab arendaja poolse riigi teede väljaehitamise tingimuseks tuulepargi ehitulosa andmisel, mis ei ole kooskõlas planeeringu elluviimise loogikaga. Lahendamata on jätkuvalt küsimus, kuidas tekib huvitatud isikul reaalne võimalus ka tekkinud kahju hüvitamisele seoses planeeringumenetluse õigusvastase viibimisega kohaliku omavalitsuse tegevuse tõttu.		Planeeritav haldusjärelevalve funktsioon ei sisalda endas otstarbekuse kontrollimise pädevust. See tähendab, et MaRu ei saaks kontrollida, kas kooskõlastaja antud aramus on asjakohane või mitte. Eelnõus teksti selles osas ka täpsustatud. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Planeerimismenetlus on haldusmenetlus (PlanS § 1 lõige 3), mis tähendab, et selle käigus tekkinud kahju on võimalik kehtiva õiguse kohaselt välja nõuda riigivastutuse seaduse (RVastS) alusel. Seega ei saa nõustuda väitega, et antud küsimus on lahendamata. RVastS § 2 lõike 1 punkt 5 märgib, et RVastS alusel võib isik kohaliku omavalitsuse üksuselt nõuda tekitatud kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise eeldused on kirjeldatud RVastS §-s 7. Riigivastutusega seotud vaidlusi lahendab halduskohus. RVastS regulatsiooni täiendamine ei ole käesoleva eelnõu eesmärk.
5.	Punkt 1.4 – Koondvastuse saatmise võimalus - Toetame ettepanekut võimaldada planeerimisalase tegevuse korraldajal vastata kirjalikele arvamustele koondvastusega. See aitab vähendada halduskoormust ja kiirendada menetlust, säilitades samas kaasamise kvaliteedi.	Selgitame	Võtame teadmiseks.
6.	Punkt 1.8 – Projekteerimistingimuste alusel ehitamise võimalus - Toetame muudatust, mis laiendab võimalusi ehitada projekteerimistingimuste alusel ka olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale. See	Selgitame	Võtame teadmiseks.

	muudatus aitab vähendada detailplaneeringu koostamise vajadust olukordades, kus see ei loo lisaväärtust, ning võimaldab paindlikumat ja kuluefektiivsemat ehitustegevust.		
7.	Punkt 1.11 – Detailplaneeringu kehtestamise tähtaeg - Toetame muudatust, mille kohaselt detailplaneering tuleb kehtestada hiljemalt kolme aasta jooksul alates taotluse esitamisest. Praktikast võib esineda olukordi, kus planeeringuga seotud uuringud (nt keskkonnamõju hindamine) võtavad kauem aega. Palume kaaluda, kas sellistel juhtudel võiks olla võimalik taotluse alusel tähtaega pikendada, määrata erandkorras uus tähtaeg või leida viise uuringute kiirendamiseks, et vältida kehtestamata jäämist objektiivsetel põhjustel.	Selgitame	DP menetlustähtaja diferentseerimine nõuab täiendavat analüüsi, kuid ettepanekuna on seda esitatud ning analüüsime, milline võiks asjakohane menetlustähtaeg olla.
8.	Punkt 1.12 – Detailplaneeringu muutmise regulatsioon - Toetame muudatust, mis loob selge ja eraldiseisva regulatsiooni kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. See aitab vältida vajadust alata uus menetlus olukorras, kus soovitakse muuta vaid üksikuid tingimusi (nt hoone kõrgus või sihtotstarve), mis ei mõjuta oluliselt planeeringu üldist lahendust.	Selgitame	Võtame teadmiseks.
9.	Punkt 1.12 kohaselt võib taotluse detailplaneeringu muutmiseks esitada igaüks. Leiame, et kui kehtiva detailplaneeringu muutmise algatamise õigus antakse seadusega igaühele, võib sellega kaasneda mitmeid negatiivseid tagajärgi: a. Esiteks suureneks oluliselt kohalike omavalitsuste halduskoormus, sest menetleda tuleks ka neid taotlusi, millel puudub tegelik seos planeeringualaga. See tähendaks	Arvestatud	Sätte osa eelnõust välja jäetud ning kohaldatakse üldiseid haldusmenetluse printsiipe.

	ressursside raiskamist põhjendamatutele või pahatahtlikele algatustele ning aeglustaks sisuliste muudatuste läbiviimist. b. Teiseks avaks selline regulatsioon võimaluse pahatahtlikeks või spekulatiivseteks algatusteks, näiteks konkurentide või huvigruppide poolt, kelle eesmärk ei ole planeeringu kvaliteetne muutmine, vaid arendustegevuse takistamine või menetluse venitamistaktika. c. Kolmas oluline tagajärg on õiguskindluse vähenemine. Omanikel ja arendajatel kaoks kindlus, et kehtiv planeering on usaldusväärne alus investeringute ja arendusplaanide tegemiseks. See omakorda pärsiks investeerimisjulgust ja arendustegevust. d. Lõpetuseks tooks igapäevale antud algatamisõigus kaasa õigusvaidluste plahvatusliku kasvu, sest erinevad huvigrupid kasutaksid võimalust planeeringutega manipuleerimiseks, mis muudaks kogu planeerimissüsteemi ebastabiilseks ja raskesti juhitavaks. e. Kokkuvõttes leiame, et isikute ring võiks olla piiratud üksnes kehtestatud detailplaneeringuga seotud isikutega, sh piiritledes selliste isikute ringi, või kehtestades teistsuguse regulatsiooni, mis aitaks vältida pahatahtlikute ja põhjendamatute taotluste menetlemise.		
10.	Punktis 1.12 esitatud § 139¹ lg 2 on kirjas: „Detailplaneeringut muutev detailplaneering ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.“ Samas ütleb sama paragrahvi lõike 5	Selgitame	Tegemist oli tööversiooni veaga, eelnõust viide välja võetud.

	teine lause järgmist: „Käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud ülesanded.“ Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 20 sätestab, et detailplaneeringuga tuleb lahendada avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine. Juhime tähelepanu, et meie hinnangul esineb eeltoodud sätetes vastuolu.		
11.	Lisaks planeeringute menetluste kiirendamisele ja tõhustamisele on oluline ka kehtestatud planeeringute alusel uute investeeringute kiire ellu viimine. Uute investeeringute tegemise muudab keeruliseks olukord, kus nii planeeringute menetlemine kui ka vajalike keskkonnamõjude hindamine võtavad aega aastaid ning sellele järgnevad võimalikud kohtumenetlused võivad omakorda kesta aastaid. Selline olukord tekitab investorites suure ebakindluse. Samas mõistame, et kaebeõigus peab säilima. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku, et valitsusasutused mõtleksid, kas ja kuidas oleks võimalik, et tekkinud vaidlused lahendatakse ära (vajadusel kiirendatud kohtumenetluse raames) juba planeeringute menetlemise käigus, et vältida olukorda kus planeeringu kinnitamise järgselt algab aastaid kestev kohtuvaidlus ning puudub investeerimiskindlus planeeringu rakendamiseks.	Selgitame	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium valmistab ette analüüsi oluliste investeeringute mõiste ja sellega seotud regulatsiooni integreerimiseks õiguskorda, muu hulgas analüüsitakse ka kaebeõigusega seotud aspekte.
Tartu Linnavalitsus (02.10.2025 kiri nr 21.3-1.2/12923)			
2.	1. Säte Seadust täiendatakse paragrahviga 7 ¹ järgmises sõnastuses: „§ 7 ¹ . Haldusjärelevalve teostaja	Mittearvestatud	Selgitus:

Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid: 1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel; 2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta; 3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“ Probleem ja ettepanek Punkti 1 sõnastus on liiga laialivalguv, kuna ei ole arusaadav, mida tegevuse kontrollimine endas hõlmab. Palume täiendada punkti 1 sõnastust järgmiselt: "1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevuse vastavust õigusaktides kehtestatud nõuetele planeerimismenetluse läbiviimisel". Punktis 3 jääb arusaamatuks kontrolliese - mida tähendab „menetluse läbiviimise küsimuses“? Haldusmenetlus allub kohtulikule kontrollile. Planeeringumenetlus ei erine tavapärasest haldusmenetlusest taotletava eesmärgi osas – iga haldusorgan peab lähtuma HMS § 5 põhimõttest tagada efektiivne ja kiire haldusmenetlus, sh pidada kinni tähtaegadest. Ettekirjutuse koostamist haldusmenetluse nõuete täitmiseks (sh nt tähtaegade järgimist) ei saa pidada eesmärgipäraseks tegevuseks. Planeerimismenetluses puudub selline oht kahju tekkimiseks, mis tavapäraselt õigustab ettekirjutuse koostamist ja sunniraha rakendamist. Mõõname, et teatud juhtudel võib olla vajadus järelevalve teostamiseks, et vähendada kohtute koormust ja kontrollida KOVi tegevuse õiguspärasust analoogselt varasema järelevalve menetlusega, kuid valitud vahend ei ole kohane.	Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Huvigruppidele ja koostööpartneritele tulnud tagasiside põhjal on peamiseks planeerimismenetluse probleemiks menetluste venimine, mis tähendab, et MaRu-l peab seega olema seaduslik alus sellisesse probleemi vajadusel sekkuda. Oleme nõus, et planeerimismenetlus on haldusmenetlus (PlanS § 1 lõige 3) ning selle käigus peab KOV arvestama kõikide haldusmenetluse põhimõtetega. Haldusmenetlus allub kohtulikule kontrollile (haldusakti puudumisel on võimalik esitada kohustamiskaebust juhul, kui KOV ei ole põhjendamatult võtnud vastu planeerimismenetluses ette nähtud haldusakti või teinud vajalikku toimingut), kuid eesmärgiks on kohtute koormuse vähendamine ning haldusjärelevalve funktsiooni kehtima hakkamisel võib pigem eeldada, et võimalike kohtumenetluste arv, eriti kohustamise osas, langeb. MaRu roll haldusjärelevalve läbiviimisel jääb siiski peamiselt nõustavaks ning abistavaks, kuna menetluse kitsaskohtadest ülesaamiseks ei pea alati algatama haldusjärelevalvet. Rõhutame, et sisuliselt teeb MaRu haldusjärelevalvet juba praegu heakskiidu kujul, kus kontrollitakse nii planeerimismenetluse kui haldusakti õiguspärasust. Heakskiidumenetlus on aga piiritletud üksnes üldplaneeringut muutvate DP-dega (PlanS § 90) ja KOV eriplaneeringutega (PlanS § 122). PlanS § 138 sisulist rakendamist enam ei leia. Seega ei saa nõustuda väitega, et haldusjärelevalve sekkub liialt planeerimisdiskretsiooni.
---	---

	Muudatusega kaasnevad põhjendamatud kulud riigile ja bürokraatia KOVile, kes peab siis hakkama tõendama ja põhjendama, et ta ei ole oma kohustusi rikkunud. Tegemist on põhjendamatute ja olulise planeerimisdiskretsiooni riivega. Ettepanek on jätta p 3 eelnõust välja.		
3.	2. Säte Seadust täiendatakse § 139⁵ järgmises sõnastuses: "(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus hiljemalt ühe aasta möödumisel planeeringu algatamise taotlusest arvates." "(5) Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta käesoleva seaduse § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates." Probleem ja ettepanek Lõige 1 - Kui detailplaneeringu koostamise tähtaeg on 3 aastat alates taotluse esitamisest, siis arusaamatuks jääb, kuidas planeeringu muutmise menetluses avaliku väljapaneku ja arutelu ärajätmine kiirendab DP menetlust kahe aasta võrra. Ühe aastane tähtaeg ei ole mõeldav, kui planeeringu muutmisel tuleb koostada samas mahus planeeringu materjale (seletuskirja ja jooniseid täismahus). Lõige 5 tähendab, et kehtiva planeeringu muutmisel sisuliselt tuleb koostada uus planeering samas mahus, kuna PLANKu tuleb esitada samas mahus andmeid nagu planeeringu koostamisel. Menetlusaja kokkuhoidu võimaldaks see, kui planeeringu muutmist saab vormistada tavapäraselt haldusaktiga, mis sisaldab vaid muudatust (haldusakti tekstis tuuakse välja planeeringu muudatus, nt et senine kõrguspiirang asendatakse uue kõrguspiiranguga) ning kehtima jäävat osa nõ üle ei kehtestata, vaid see jääb	Mittearvestatud	Selgitus: DP muutmise menetlus teeb erandi PlanS § 140 lõikest 7 ehk tegemist on üksnes konkreetse osaga planeeringust, mida muuta soovitakse. See tähendab, et algne DP jääb kehtima ehk ei eeldata, et muutmise tulemusena peab planeeringualale kehtestama täies mahus uue DP. Kui DP muutmise muudetakse kehtivas DP-s teatud tingimusi, siis kehtestatakse muudatus ning andmekogusse esitatakse teave muudatuse kohta selliselt, et andmekogust nähtuks lõplikult kehtiv DP. Tegemist on olukorraga, mis kehtib ka PT-de puhul, millega saab täpsustada kehtivat DP-d ehk PT-de kasutamisel ei eeldata, et kogu DP menetlus tuleb uuesti läbida. Erandi tegemine ei ole põhjendatud seetõttu, et andmekogust peab nähtuma alal tervikuna kehtiv planeeringulahendus.

	kehtima algses versioonis. Menetlus oleks kiire ja ökonoomne, kui selleks ei ole vajalik koostada uusi jooniseid ega seletuskirja, vaid leitakse tehniline lahendus, kuidas muudatus andmekogus kuvatakse (nt nii, et planeeringu peale tekib viide haldusaktile, mida saab lihtsasti avada). Mida mahukamad materjalid, seda rohkem võtab aega nende menetlemine. Just planeeringumaterjalide mahukuse tõttu ei soovita ka täna planeeringu muutmiseks koostada uut planeeringut, vaid eelistatakse läbi projekteerimistingimuste või planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise saada soovitud ehitusõigust. Eelnõuga planeeritav muudatus ei muuda sisuliselt täna kehtivat olukorda ega kiirenda oluliselt menetlust. Palume teha erand, et kui tegemist on planeeringu muutmise (sh osalise kehtetuks tunnistamisega), siis ei ole vajalik koostada ega esitada kõiki § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmeid PLANKu, vaid vajalik on edastada muutmise otsus. Ainult sellisel juhul oleks planeeringu muutmise menetluse sisetoomisel mõte ja see täidaks oma eesmärgi.		
4.	3. Sätted Paragrahvi 44 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses: „(6) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib planeeringu koostamise käigus esitatud kirjalikele arvamustele vastata koondvastusega enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid mitte hiljem kui 60 päeva jooksul kirjalike arvamuste saamisest.“ Paragrahvi 133 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:	Mittearvestatud	Selgitus: Osundatud lahendust kaaluti, kuid meie hinnangul oleks see põhjustanud asjatut isikute õiguste riivet. Kehtiva õiguse puhul vastatakse isikute pöördumistele 15 päeva jooksul ning kui planeeringule ei ole arvamust avaldanud mitmed isikud, ei ole ka kuidagi põhjendatud, et isik peaks ootama väga pikalt KOV seisukohta. Säte on mõeldud ennekõike selleks, et KOV saaks toime tulla olukorraga, kus planeeringule on esitatud väga palju arvamusi ja

	„(4) Detailplaneeringu koostamise korraldaja annab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest. Seisukoha võib anda koondvastusena.“ Probleem ja ettepanek Koondvastuse andmise võimalus on hea, kuid kuna arvamuste esitamise periood on 30 päeva, võivad isikud esitada arvamusi 30päevase vahega (esimese päeva ja viimase päeva vahe on 30 päeva). Sisuliselt teeb see võimatuks koondvastuse andmise. Palume asendada sõnad „arvamuse saamisest“ sõnadega „arvamuse andmise tähtaja saabumisest“. Sellisel juhul on võimalik koguda kõik arvamused kokku ja anda seisukoht koondvastusena rikkumata vastamise tähtaega.		pöördumisi, mille tähtaegne menetlemine (käesoleval ajal 15 päeva), on ilmselgelt liialt koormav.
5.	4. Säte Seaduse paragrahv 138 tunnistatakse kehtetuks. Seletuskirja kohaselt: Heakskiitu antakse jätkuvalt nendele detailplaneeringutele, millega muudetakse üldplaneeringut, kuid PlanS § 142 lõike 5 kohaselt kohaldatakse sellistele detailplaneeringutele PlanS § 90 nõudeid ehk sellist detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringule kehtestatud menetlusnõuete kohaselt ja heakskiit antakse kui üldplaneeringule. Probleem ja ettepanek Üldplaneeringu menetlusreegleid kohaldatakse ka juhul, kui detailplaneeringule koostatakse KSH, aga planeering on üldplaneeringuga kooskõlas. Palume sätestada, et detailplaneeringut, millele koostatakse KSH, kuid mis on	Arvestatud	Seletuskirja on täpsustatud.

	ÜPga kooskõlas ei kohaldata heakskiitmise menetlust. Või vastasel juhul täiendada seletuskirja, kuna see hetkel ei kajasta sellist olukorda ja räägib vaid üldplaneeringut muutvast detailplaneeringust.		
6.	5. Säte Kehtiv Plans § 2 lg 4 sätestab, et kehtestatud planeeringu alusel läbiviidavale kinnisasja avalikes huvides omandamisele, sealhulgas sundvõõrandamisele, kohaldatakse kinnisasja avalikes huvides omandamise seadust. PlanS § 131 lg 3 kohaselt peab KOV tagama, et planeeringualt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, kui planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda. Probleem ja ettepanek Oleks vaja analüüsida, kuidas PlanS § 131 kohase halduslepingu sõlmimine oleks kiirem, et ka planeeringu kehtestamiseni jõutaks kiiremini. Hetkel on üheks takistuseks, miks detailplaneeringu koostamine venib mh see, et maa omanikuga ei jõuta kokkuleppele avalike rajatiste aluse maa tasuta võõrandamises. Juhul, kui tegemist on arendaja enda arenduse jaoks vajaliku tee ja sellega seotud rajatisega, mille ta ehitab välja endale kuuluvale kinnisasjale ja mille ta peab andma seejärel KOVile üle, siis ei ole loogiline toimetada maa võõrandamisel KAHOSe järgi ja hakata maa eest omanikule hüvitist maksma. KAHOS ja PlanS ei toeta	Mittearvestatud	Selgitus: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 2 lõige 1 märgib, et kinnisasja avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine, on kinnisasja omandamine üldistes huvides <u>õiglase ja kohese hüvitise</u> eest. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata. Samas sätestab KAHOS § 1 lõige 3, et kinnisasja võivad nii riik kui KOV omandada ka tasuta. PlanS-i eelnõuga ei muudeta KAHOS põhimõtteid ning meie hinnangul oleks tegemist omandipõhiõiguse olulise riivega, kui õigusakt näeks tasuta üleandmist kohustuslikult ette.

	tänast KOVi praktikat saada maa tasuta KOVi omandisse ja seetõttu läbirääkimised venivad. Ettepanek täiendada § 131 lg 5 p 4 vastavalt: (5) Planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik lepivad lisaks halduskoostöö seaduse §-s 10 sätestatud tingimustele kokku käesoleva paragrahvi lõikes 1 loetletud ehitiste: 4) rajatiste ja vajadusel selle aluse maa planeeringu koostamise korraldajale tasuta üleandmise kohustuse, selle täitmise tähtaja ning täitmise tagamiseks piisavad tagatised.		
7.	6. Säte Seadust täiendatakse paragrahvidega 139¹ "(2) Detailplaneeringut muutev detailplaneering ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju. (5) Detailplaneeringu muutmisel lahendatakse vähemalt käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 1–4 nimetatud ülesanded, kui neid ei ole muudetava detailplaneeringuga lahendatud. Käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud ülesanded." Probleem ja ettepanek Sätte järgi ei ole lubatud DP muudatuse regulatsiooni kohaldada olukorras, kus see võib kaasa tuua kinnisasja või	Selgitame	Tegemist oli tööversiooni veaga ning sättest on viide PlanS § 126 lõike 1 punktile 20 eelnõust välja jäetud.

	selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse. Samal ajal nähakse ette kohustus lahendada DP muutmisel 126 lõike 1 p 4 ja p 17 ja p 20 ülesanded: 20) käesoleva lõike punktides 119 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine. Palume selgitada, kas regulatsioonis on vastuolu või on regulatsioonil eesmärk lubada muutmise menetluses rakendada sundvõõrandamise/sundvalduse seadmist vaid juhul, kui tegemist on ehitise toimimiseks vajalike rajatistega?		
8.	7. Säte Seadust täiendatakse § 139² "(1) Taotluse detailplaneeringu muutmiseks võib esitada igäüks." Seletuskirja kohaselt: DP muutmise taotluse regulatsioon ei erine muu haldusmenetluse algatamise taotluse regulatsioonist, välja arvatud selles, et DP muutmiseks võib taotluse esitada igäüks. Selle regulatsiooni eesmärk on anda õigus DP muutmise taotluse esitamise õigus ka nendele isikutele, kellel küll võib olla puutumus DP-ga hõlmatud alaga (nt naaberkindistuse omanik), kuid kes ei ole DP-ga hõlmatud ala kindistuse omanikud. Või, tegemist on suurema DP-alaga ning isiku jaoks on oluline mingi tingimuse muutmine, kuid võib tekkida segadus selles, kellel alaga hõlmatud kindistuse omanikest on siis ikkagi õigus teha taotlus DP muutmiseks. Probleem ja ettepanek	Arvestatud	Sätte osa eelnõust välja jäetud ning kohaldatakse üldiseid haldusmenetluse printsiipe.

	Jääb arusaamatuks, mis eesmärgil on vaja rõhutada, et seda võib teha igatüks. Ei ole kuidagi põhjendatud sellise sätte lisamine. DP muutmise taotluse esitamisele peaks kehtima tavapärane detailplaneeringu algatamise regulatsioon. Ka algatamise taotlust ei pea kehtiva regulatsiooni järgi tingimata esitama maa omanik, kuid maaomanik peab olema teadlik ja kaasatud. Muudatus toob kaasa asjatut halduskoormuse suurenemist, kuna soodustab pahatahtlike naabrite vm kolmandate isikute poolt algatada planeeringute muutmisi juhul, kui nad ei ole kehtestatud planeeringulahendusega rahul.		
Tartu Linnavalitsus (08.10.2025 kiri nr 21.3-1.2/12923)			
1.	Planeerimisseaduse 125 lg 5 on sõnastatud järgnevalt: „(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.“ Probleem ja ettepanek: Jätta lõikesse alles tingimus, mis on täna kehtivas planeerimisseaduse 125 lg 5: „1) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;“. Oluliselt teistsuguse funktsiooniga või mahuga hoone püstitamise soovi korral tuleks hoolikalt kaaluda, kas eesmärki on võimalik saavutada pelgalt	Mittearvestatud	Sätte väljatöötamisel kaaluti muu hulgas jätta muutmata eeldus, et PT-de andmisel peab järgima juba väljakujunenud hoonestuslaadi. See piirang on jäetud aga kõrvale peaaesjalikult seetõttu, et takistab piirkonna arengut juhul, kui KOV-il on soov piirkond ümber kujundada. Märgime, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt ei ole KOV seotud PT-de taotlusega ning PT-de andmisel võib taotluses toodust kõrvale kalduda. Seega saab ka edaspidi KOV PT-de andmise taotluse lahendamisel tugineda põhjendustele, et PT tuleb anda kooskõlas ruumiliste suundumustega. Märgime, et PT-de puhul jääb jätkuvalt kohustuseks lähtuda üldplaneeringust ehk kui üldplaneering näeb ette madalhoonestuse (nt üksikelamu ala, väikeelamuala vms), ei saa ka PT-de andmisel jätta osundatud piirangut arvestamata. Niisamuti ei ole PT-de andmisel võimalik minna vastuollu maa sihtotstarbega või üldplaneeringus määratud juhtotstarbega. Lisaks peab PT-

	projekteerimistingimuste menetlusega. Eriti olukorras, kus seadusega on ettenähtud 60-päevane menetlustähtaeg. Keerukamate objektide ja menetluste puhul võib projekteerimistingimuste menetlusaeg venida tohutult pikaks ja detailplaneeringust loobumine ei teeniks algselt silmas peetud eesmärki. Lisaks pannakse ruumiliselt sobiva lahenduse leidmine täielikult KOV-i ametnike õlule, samas kui planeerimismenetluse puhul peab lahenduse välja töötama pädev planeerija. Algselt oli selle sätte mõte, et projekteerimistingimustega saaks ehitusõigust anda olukorras, kus näiteks juba valdavalt hoonestatud elamupiirkonda soovitakse lisada täiendav sarnane elamu või kui tööstuspiirkonda lisatakse sarnane laohoone. Selle punkti kaotamisega ei tohiks tekitada olukorda, kus arendajate ootus on, et detailplaneeringut koostamata (lootes kiiremale menetlusele) on võimalik püstitada olemasoleva väljakujunenud hoonestuse kõrvale täiesti teistsuguse funktsiooniga või mahuga hoone. Näiteks püstitada elamupiirkonna kõrvale kaubanduskeskus ainult projekteerimistingimuste alusel.		de andmisel lähtuma ka EhS-s sätestatud nõuetest (EhS § 26 lõige 3, § 27 lõige 2). Kui aga üldplaneering ei ole olulisi piiranguid ette näinud, saab KOV edaspidi PT-de andmisel suurema vabaduse otsustada.
Viru Keemia Grupp (30.09.2025 kiri nr VKG.01-09/80-4)			
1.	Saadame käesoleva kirjaga teile Viru Keemia Grupp AS täiendavad kommentaarid planeerimisseaduse ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise eelnõu 683SE tööversioonile kuupäevaga 16/09/2025. Lisaks palume arvestada meie 31.03.2025 saadetud kirjas nr VKG.01-09/80-1 toodud ettepanekutega. Punkt 1.3 – Maa- ja Ruumiameti haldusjärelevalve roll Toetame ettepanekut anda Maa- ja Ruumiametile täiendav haldusjärelevalve roll kohaliku omavalitsuse tegevuse kontrollimisel planeerimismenetluses. Täiendavalt teeme	Selgitame	Planeeritav haldusjärelevalve funktsioon ei sisalda endas otstarbekuse kontrollimise pädevust. See tähendab, et MaRu ei saaks kontrollida, kas kooskõlastaja antud arvamus on asjakohane või mitte. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul.

	ettepaneku kaaluda Maa- ja Ruumiameti volituste laiendamist ka planeeringute kooskõlastajatele seatud tingimuste õiguspärasuse ja asjakohasuse kontrollimiseks. Näiteks on praktikas esinenud juhtumeid, kus Transpordiamet seab arendajale tingimuseks riigi teede väljaehitamise kohustuse tuulepargile ehitusloa andmisel, mis ei ole kooskõlas planeeringu elluviimise loogikaga.		
2.	Punkt 1.4 – Koondvastuse saatmise võimalus Toetame ettepanekut võimaldada planeerimisalase tegevuse korraldajal vastata kirjalikele arvamustele koondvastusega. See aitab vähendada halduskoormust ja kiirendada menetlust, säilitades samas kaasatuse kvaliteedi. 1.	Selgitame	Võetud teadmiseks.
3.	Punkt 1.8 – Projekteerimistingimuste alusel ehitamise võimalus Toetame muudatust, mis laiendab võimalusi ehitada projekteerimistingimuste alusel ka olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale. See muudatus aitab vähendada detailplaneeringu koostamise vajadust olukordades, kus see ei loo lisaväärtust ning võimaldab paindlikumat ja kuluefektiivsemat ehitustegevust.	Selgitame	Võetud teadmiseks.
4.	Punkt 1.11 – Detailplaneeringu kehtestamise tähtaeg Toetame muudatust, mille kohaselt detailplaneering tuleb kehtestada hiljemalt kolme aasta jooksul alates taotluse esitamisest. Praktikas võib esineda olukordi, kus planeeringuga seotud uuringud (nt keskkonnamõju hindamine) võtavad kauem aega. Palume kaaluda, kas sellistel juhtudel võiks olla võimalik taotluse alusel tähtaega pikendada või määrata erandkorras uus tähtaeg, et vältida kehtestamata jätmist objektiivsetel põhjustel.	Selgitame	Menetlustähtaegade diferentseerimist tulenevalt konkreetse menetluse nõuetest on võimalik kaaluda järgmiste planeerimismenetluse muudatuste ettevalmistamisel.

5.	Punkt 1.12 – Detailplaneeringu muutmise regulatsioon Toetame muudatust, mis loob selge ja eraldiseisva regulatsiooni kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. See aitab vältida vajadust algetada uus menetlus olukorras, kus soovitakse muuta vaid üksikuid tingimusi (nt hoone kõrgus või sihtotstarve), mis ei mõjuta oluliselt planeeringu üldist lahendust. Lõpetuseks toome välja, et lisaks planeeringute menetluste kiirendamisele ja tõhustamisele on oluline ka kehtestatud planeeringute alusel uute investeeringute kiire ellu viimine. Uute investeeringute tegemise muudab keeruliseks olukord kus nii planeeringute menetlemine kui ka vajalike keskkonnamõjude hindamine võtavad aega aastaid ning sellele järgnevad võimalikud kohtumenetlused võivad omakorda kesta aastaid. Selline olukord tekitab investorites suure ebakindluse. Samas mõistame, et kaebeõigus peab säilima. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku, et valitsusasutused mõtleksid kas ja kuidas oleks võimalik, et tekkinud vaidlused lahendatakse ära (vajadusel kiirendatud kohtumenetluse raames) juba planeeringute menetlemise käigus, et vältida olukorda kus planeeringu kinnitamise järgselt algab aastaid kestev kohtuvaidlus ning puudub investeerimiskindlus planeeringu rakendamiseks.	Selgitame	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium tegeleb investeeringutega seotud regulatsiooni kavandamisega ning peale valmivat analüüsi on võimalik asuda koostama vajalikke muudatusi.
Eesti Planeerijate Ühing (30.09.2025)			
1.	Punkt 1.1 Toetame ettepanekut, et planeerimisalase tegevuse korraldaja võib määrata planeerimismenetluses toimingu tegemiseks mõistliku tähtaja. Samas peame vajalikuks välja tuua, et planeerimismenetluse tõhusus on seotud	Mittearvestatud	Selgitus: Asjaolu, et KOV võib määrata menetluse osalisele toimingu tegemiseks või andmete esitamiseks tähtaja, ei tähenda, et ka seda tähtaega ei oleks võimalik pikendada,

	erinevate osapoolte ajalise ja sisulise panusega. Teeme ettepaneku kaaluda tähtaja määramise võimaluse laiendamist ka kooskõlastavatele riigiasutustele juhul, kui kooskõlastamise tähtaega on korduvalt pikendatud.		kui selleks on vajadus. Kui kooskõlastav asutus vajab tähtaja pikendamist, siis on järelikult tegemist olukorraga, kus töökoormuse või muude asjaolude tõttu ei ole asutus valmis kooskõlastust andma. Tähtaja pikendamise regulatsiooni kehtetuks tunnistamine eeldab laiemat arutelu.
2.	Punkt 1.2 Andmekogusse koondub paratamatult planeerimismenetluse isikutega seotud andmeid. Ettepaneku alusel tuleb andmekogusse kanda isikute, kes võivad olla ka füüsilised isikud, andmed (arvamuse andja, kaasatud või teavitatud isik või tema esindaja). Ettepaneku kohaselt võib andmekogusse kanda muuhulgas füüsilise isiku kohta andmeid nagu isikukood, elukoht, kontaktandmed jm. Meie hinnangul suurendab ettepanek halduskoormust, kuna iga arvamuse küsimise või teavitamise kirjas tuleb kirja saajat teavitada ja hiljem selgitada, mis andmeid tema kohta kogutakse ja kuidas neid kasutatakse. Lisaks võib andmete kogumine vähendada eelkõige füüsiliste isikute arvamuse avaldamise soovi, kuna ei soovita, et nende andmeid kogutakse ning seeläbi võib jääda oluline arvamus planeeringulahenduse kohta esitamata. See on otsene negatiivne mõju PlanS § 10 reguleeritud huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte täitmisele. Planeerimismenetluses ei tohi seadusandlusega luua täiendavaid takistusi arvamuste esitamiseks ja saamiseks. Teeme punkti 1.2. osas järgmised ettepanekud: • kaaluda täiendavalt, kas kõikide viidatud andmete kogumine, eelkõige füüsiliste isikute aspektist, on planeerimismenetluses hädavajalik;	Selgitame	Isikuandmeid puudutav osa eelnõust välja jäetud.

	• lisada andmekogusse kantavate isikute nimekirja ka keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert. Toetame ettepanekut, et andmekogu kaudu on võimalus saata isikutele teavitusi planeerimismenetlusest või menetlustoimingust.		
3.	Punkt 1.3 Seadust soovitakse täiendada §-iga 7¹, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiamet haldusjärelevalve teostaja ettepanekus nimetatud ülesannetes. Ettepaneku eesmärgiks võis olla soov, et kohalik omavalitsus menetleks detailplaneeringuid kiiremini ning leida kitsaskohad, kus menetlus on aeglustunud. Maa- ja Ruumiamet on enda kuvandit üles ehitades korduvalt rõhutanud, et tegu on usaldusväärse partneriga kohalikele omavalitsustele, olles avatud koostööle ning toetades ja nõustades kohalikke omavalitsusi. Esitatud ettepanek välistab usaldusväärse partneri ja avatud koostöö suhted, kuna haldusmenetluse järelevalve teostajana on Maa- ja Ruumiamet jõupositsioonil. Amet tugevdab oma rolli oluliselt edukamalt läbi koostöö, mitte läbi haldusjärelevalve teostajana. Riigil võib olla soov Maa- ja Ruumiameti rolli tugevdada, kuid on kaheldav, et haldusjärelevalve õiguse andmine seda teeb. Kui Maa- ja Ruumiamet võtab endale järelevalve kohustuse KOV-i olemusliku ülesande teostamise üle (ruumiline planeerimine on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi selgelt kohaliku elu ülesanne), siis sellega ei sunnita KOV-e rohkem vastutama ja protsesse kiirendama, vaid vastupidi – omavalitsusel võib tekkida tunne, et riik hakkab senisest enam planeerimisalast	Mittearvestatud	Selgitus: Haldusjärelevalve funktsiooni loomine PlanS-i on olnud huvigruppide ettepanek juba pikemat aega. Nõustume selles, et haldusjärelevalve funktsiooni lisandumisega võib ajutiselt töökoormus suurenda nii KOV-ides kui MaRu-s, kuid näeme, et halduspraktika väljakujunemise käigus see stabiliseerub. Märgime, et teatud vormis on haldusjärelevalve funktsioon MaRu-l juba praegu, kuna heakskiidu menetluses on sisult samuti haldusjärelevalve. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul.

tegevust suunama, mis vähendab kokkuvõttes kohalikul tasandil otsustusõigust. Ruumiline planeerimine on olemuslikult kohaliku elu küsimus. Haldusjärelevalve regulatsiooni loomisel on oluline täpsustada, mida riik hakkab järelevalve raames KOV-le ette kirjutama. Selgituses on öeldud, et ennekoike on Maa- ja Ruumiameti roll astuda samme juhul, kui võib täheldada selget menetluse venimist või tuvastatakse selline sisuline rikkumine, mis võib kaasa tuua ebaõige planeeringu lahenduse. Õige planeeringulahendus ehk kohalikest huvidest lähtuva planeeringulahenduse üle otsustamine on omavalitsuse ülesanne ning siin ei tohiks olla riigil õigus öelda, mis on õige või vale, kuna riik ei tunne piisavalt kohalikke olusid. Jääb selgusetuks, miks on praegused Maa- ja Ruumiameti õigused ebapiisavad KOV-ide suunamiseks ning millist lisandväärtust annab haldusjärelevalve praktikas juurde. Kui riik soovib piirata omavalitsuste enesekorraldusõigust, sh tema õigust otsustada, kuidas ja mis viisil omavalitsus enda olemuslikku ülesannet täidab, peab see olema väga selgelt läbi mõeldud, kaalutletud ja põhjendatud. Järelevalve sätestamine ei ole ainult õigus, vaid sellega kaasneb ka kohustus riigil seda rolli täita ja vastutada. Näeme antud muudatuse sisseviimisel ohtu, et kaebuste hulk võib pärssida Maa- ja Ruumiameti teiste funktsioonide täitmist ning samuti suurendab märkimisväärselt kohalike omavalitsuste halduskoormust, milleks on detailplaneeringu menetlusega seotud ajalise info koondamine ja põhjendamine. Muudatus ei täpsusta ka, kellel on õigus vastavat taotlust esitada, mistõttu võib igaüks vastava taotluse esitada, kuigi sellel ei pruugi olla		
--	--	--

	piisavalt põhjendatust. Iga haldusjärelvalve taotluse menetlemine kulutab kõigi osapoolte ressursse ning sedavõrd võib detailplaneeringu menetlemine hoopiski pikeneda. Meie hinnangul suureneb olulisel määral nii riigi kui omavalitsuse halduskoormus. Seda aeg on otstarbekas KOV-il kasutada planeeringu sisulistele küsimustele. Teeme punkti 1.3. osas järgmised ettepanekud: • Jätta kehtima §7 seaduses esitatud kujul ja mitte täiendada punkti 1.3 ettepanekuga. • Meie hinnangul tuleb leida koostöös kohalike omavalitsustega võimalused (nt koostöö ja kooskõlastamise menetlus), kuidas Maa- ja Ruumiamet saaks toetada ja nõustada kohalikke omavalitsusi ja planeerimismenetluses osalejaid nii, et menetlus kulgeks sujuvalt ja soovitud tähtaegade piires.		
4.	Punktid 1.4-1.10 Toetame punktides 1.4-1.10 esitatud ettepanekuid. Punkti 1.8 ettepaneku osas palume seaduse seletuskirja lisada “vahetusse lähedusse” jääva mõiste selgitus, millele kohalikud omavalitsused saaksid projekteerimistingimuste väljastamisel toetuda.	Selgitame	Sätte selgitusse on märgitud järgmine: <i>Vahetusse lähedusse jääva kinnisasjana tuleb mõista kinnisasja, millel viibides on vähemalt ühest küljest kõrvalkinnisasja hoonestust võimalik tajuda. Tajumisena saab kõne alla tulla see, et kõrvalkinnistul asuv hoone on mõistlikul kaugusel, see on kergelt hoomatav ja selle ehituslike detaile on võimalik pingutuseta tuvastada. Vahetusse lähedusse ei saa seega jääda, näiteks, naaberkinnistul olev hoone, mis on nii kaugel, et vaatlejal pole võimalik tuvastada täpsemaid ehitusdetaile. See, kuidas konkreetsel juhul vahetusse lähedusse jäävat hoonestust sisustada, on kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses kaalutlusotsuse alusel.</i> Meie hinnangul on tegemist selgitusega, mis on rakendamiseks piisavalt selge ja arusaadav. Kui

			rakendamise osas tekib raskusi, siis saab KOV-idele anda vastavaid selgitusi.
5.	Punkt 1.11 Ettepanek näeb ette, et paragrahvi 139 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „(2) Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.“ Ettepanek, mille kohaselt hakataks detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise kolme aasta tähtaega arvestama algatamise taotluse esitamisest, on sisuliselt probleemne. Muudatus ei arvesta planeerimisseaduse loogikat (menetlus algab otsusega (PlanS § 128 lg 5), sarnane loogika on ka teistel planeeringuliikidega) ega tegelikku menetluspraktikat. Kui kolmeaastast tähtaega hakatakse arvestama taotluse esitamisest, võib tekkida olukord, kus juba enne algatamist kulub menetluse aeg selliselt, et sisuliselt ei jõuta veel planeeringu koostamiseni ja menetlemiseni (näiteks esitatakse algatamisel puudulikud dokumendid või ollakse eriarvamustel §130 lepingu sõlmimise osas, mis tuleks sõlmida enne algatamist). See omakorda jätab vähem aega detailplaneeringu sisulisele koostamisele, mille oluliseks osaks on ka teavitamine ja koostöö erinevate osapooltega, ning põhjustab asjatut kiirustamist ja vähendab detailplaneeringute ja loodava ruumi kvaliteeti. Kuigi paljud arendajad teevad enne detailplaneeringu algatamise taotluse esitamist piisavalt eeltööd ja uuringuid, võib igasuguse algatamise taotluse järgselt tekkida olukord,	Mittearvestatud	Selgitus: HMS § 14 lõike 1 kohaselt esitatakse haldusmenetluse algatamiseks haldusorganile taotlus. See tähendab, et peale taotluse saamist asutakse praktikas taotlust lahendama ehk tuvastatakse menetluse asjaolusid, peetakse läbirääkimisi halduslepingu sõlmimise asjaolude üle ning tehakse muid toiminguid, mis päädivad DP algatamise otsusega. Ehkki PlanS § 128 lõikes 4 on sätestatud, et taotluse lahendab KOV 30 päeva jooksul (ehk võtab vastu DP algatamise või mittealgatamise otsuse) taotluse saamisest, eelneb algatamisele siiski pahatihti pikk „ujuv“ periood, mille jooksul on taotlus küll menetluses ja tehakse ka toiminguid, kuid DP algatamise otsust veel tehtud ei ole. Oluline on aga rõhutada, et ka taotluse esitamisele järgnev ja algatamise või mittealgatamise otsusele eelnev menetlus on samuti haldusmenetlus (ja seega planeerimismenetlus). Muudatus tagab õigusselguse DP algatamise otsusele eelneva menetluse osas. Rõhutame, et HMS loogikast tulenevalt algab haldusmenetlus taotluse esitamisega. PlanS § 139 lõige 2 praeguses sõnastuses sätestab üksnes tähtaja, mille jooksul peab jõudma kehtestamise otsuseni 3 aasta jooksul DP algatamisest. Kuivõrd ennekõike on huvigruppide soov olnud siduda DP algatamisele eelnev aeg ja DP algatamisest kehtestamiseni kuluv aeg, siis sätte sõnastusega parandatakse õigusselgust.

kus kohalik omavalitsus vajab edasiseks menetlemiseks lisainfot (nt annab KSH eelhinnangu tellimise kohustuse huvitatud isikule, nõuab uuringuid, mille koostamine võib võtta aega teatud objektidel isegi aasta) või kulub aeg huvitatud isikuga või taristu haldajatega kokkulepete saavutamiseks ja selgitamiseks. On võimalus, et kolmeaastane ajaaken koos algatamisele eelneva ajaga kulub suuresti detailplaneeringu sisulisele koostamisele eelnevatele töödele, mis aga ei taga ajaraamis kiiremini edasi liikumist ja püsimist. Ka planeerimisseaduse eelnõuga, millele see täiendusettepanek esitatakse, nähakse muuhulgas ette, et olulise ruumilise mõjuga ehitisi hakatakse edaspidi koostama detailplaneeringu alusel, mille taotluse juurde peab kuuluma ruumianalüüs, mis tõendab ehitise sobivust kavandatavasse olukorda. Arvestades, et selle analüüsi sisu on reguleerimata, võib juba selle analüüsi täpsustamine võtta aega kuid, kui omavalitsus suhtub sellesse sisuliselt ja esitab arendajale küsimusi (mis on igati põhjendatud praktika). Kolm aastat algatamise taotluse esitamisest arvestatuna võib olla ka ebapiisav, kui detailplaneeringu raames on vajalik koostada KSH eelhinnang ja/või KSH. Esitatud ettepanek seab ajalise surve kõigile planeerimismenetluse osapooltele, mis tänases pädevate planeerijate puuduses (eelkõige kohalikes omavalitsustes) ei ole realistlik. Planeerimismenetluse kunstlik lühendamine ohustab tasakaalustatud ja kvaliteetse ruumi põhimõtetele vastava planeeringulahenduse kujunemist, sest ajaline surve sunnib tegema poolikuid otsuseid või loobutakse olulistest uuringutest. Tähtaja nimel kiirustamine on ühiskonnale kokkuvõttes kallim, kui		
--	--	--

	tasakaalukas ja mõistlik lähenemine lähtuvalt püstitatud ülesandest mida on vajalik lahendada. Täiendavalt tekib küsimus, millised on selle kohustuse täitmata jätmise õiguslikud tagajärjed. Kas see annab nt Maa- ja Ruumiametile võimaluse rakendada ettekirjutust ja sunniraha või annab see näiteks huvitatud isikule õiguse nõuda seaduses ette nähtud tähtaegset planeeringu kehtestamist halduskohtus? Mõlemad tagajärjed ei vii meid siiski soovitud tulemuseni ehk kehtestatud planeeringulahenduseni, mis on kõigi osapooltega läbi räägitud, kokku lepitud ning tagab tasakaalustatud ja kvaliteetse elukeskkonna. Teeme punkti 1.11. osas järgmise ettepaneku: • Loobuda esitatud ettepanekust ning jätta kehtima planeerimisseaduse tänane loogika, mille kohaselt planeering algab detailplaneeringu algatamise otsusest.		
6.	Punkt 1.12 Ühing ei nõustu regulatsiooniga, millega soovitakse võimaldada koostada detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Esitatud ettepanek on vastuolus planeerimissüsteemiga tervikuna. Seetõttu on vaja eelnevalt koostada analüüs, kui suur on tegelik vajadus kavandatud regulatsiooni järele ja mida sellega tahetakse saavutada. Regulatsioon vajab laiemat diskussiooni kas sellise planeerimisloogikat mitte arvestava instrumendi toomine seadusesse on põhjendatud. Enne esitatud ettepanekuga edasi liikumist soovitame esmalt analüüsida,	Mittearvestatud	Selgitus: DP muutmise regulatsiooni lisamine PlanS-i ei ole vastuolus planeerimissüsteemiga. Tegemist on DP instrumendiga, mida kasutatakse kehtiva DP muutmiseks selliselt, et ei pea läbima kogu DP menetluse uuesti (PlanS § 140 lõiked 7 ja 8). Asjaolu, et sellisele menetlusele kohaldatakse teistsuguseid menetlusnõudeid, ei tähenda, et tegemist oleks planeerimissüsteemiga vastuolus oleva regulatsiooniga. Oleme nõus, et DP muutmine on võimalik piiratud ulatuses EhS § 27 alusel ka praegu, kuid arvestades PT-de olemust,

kui palju on selliseid kehtivaid detailplaneeringuid ja olukordi, mille muutmist muudatusettepanek esitatud kujul eeldatavalt lihtsustaks, arvestades et tulemuseks on kaasaegne elukeskkond ning kvaliteetne ruum. Planeerimisseadus sätestab täna mitmeid võimalusi detailplaneeringute “muutmiseks”, kuigi seda mõistet seadus üheselt ei kasuta: - Uue detailplaneeringu koostamine kas samale või väiksemale/suuremale maa-alale. Kui osapooled teevad koostööd ja täidavad oma planeerimismenetluse rolle adekvaatselt, võib ka uue väiksemamahulise detailplaneeringu kehtestamiseni jõuda aastaga. - Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine (PlanS § 140). Kui näiteks planeeringu terviklahendus sellest ei muutu, võib osalise kehtetuks tunnistamise ning projekteerimistingimuste andmisega avalikus menetluses saavutada samuti soovitud eesmärgi. - Detailplaneeringu täiendamine projekteerimistingimustega (EhS § 27). See võimaldab kehtivat planeeringut täiendada seaduses ettenähtud alustel ning oluliselt kiiremini kui 1 aasta jooksul. Seega on täna seaduses piisavalt võimalusi detailplaneeringu muutmiseks, mis ei tähenda 10 aastat kestvat planeerimismenetlust. Planeering on ühiskondlik kokkulepe ning on alusetu eeldada, et selle kokkuleppe muutmine peab käima väga kiiresti. Muudatuste ja täpsustuste sisseviimiseks, mis seda kokkulepet olemuslikult ei muuda, on täna seaduses võimalused olemas. Küsimus on nende rakendamise praktikas ning soovis neid rakendada. Ka on kavandatud regulatsioon vastuolus kehtiva PlanS § 9 lg 2, mille kohaselt on igal		ei ole põhjendatud sellele instrumendile olulisema rolli andmist. PT-d jäävad ka edaspidi nii-öelda täpsustava rolli kandjaks. Et vältida olulist avalike huvide kahjustamist, sisaldab eelnõu mitmeid tingimusi, mille esinemisel ei ole DP muutmise regulatsiooni võimalik kohaldada (üldplaneeringu muutmise ettepanek, oluline keskkonnamõju jne). See tähendab, et kehtiv avalik kokkulepe ruumilahenduse osas saab lähtuda maksimaalselt sellest kõrgemalseisvast avaliku ruumiga seotud kokkuleppest ehk üldplaneeringust. Rõhutame, et isikute kaasamise osas erisusi ette ei nähta.
--	--	--

	õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta kuna kavandatava regulatsiooniga kitsendatakse isikute osaluse võimalust. Teeme punkti 1.11. osas järgmised ettepanekud: • Loobuda esitatud ettepanekust ning jätta kehtima planeerimisseaduse tänane loogika, mille kohaselt planeeringut on võimalik muuta juba seadusandluses sätestatud viisidel. • Teeme ettepaneku laiendada detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste võimalusi ning vajadusel lahendada seal ka maakorralduslikke küsimusi.		
7.	Punkt 1.13 Toetame punktis 1.13 esitatud ettepanekuid. Planeeringute menetlemise kiirendamine on oluline eesmärk, kuid seda ei saa saavutada kunstlikult tähtaegu ettepoole nihutades või planeerimise põhimõtteid rikkuvate lahenduste rakendamises. Efektiivsem lahendus oleks keskenduda menetluse tegelikele kitsaskohtadele – tagada, et algatamise taotlus lahendatakse seaduses sätestatud 30 päeva jooksul või loobuda algatamise menetlusest täielikult (analoog projekteerimistingimuste taotlusega), lühendada ja ühtlustada kooskõlastamiste tähtaegu, loobuda heakskiitmisest asendades selle kooskõlastamisega jms. Samuti tuleks toetada kohalike omavalitsuste võimekuse tõstmist, sh planeeringu koostamise vajaduse üle otsustamisel ning tagada pädevate spetsialistide olemasolu ja otsuste langetamine mõistlikus ajaraamis. Nii on võimalik saavutada eesmärk – planeeringute menetlemise kiirendamine – ilma et kannataks planeeringute ja loodava	Selgitame	Osundatud ettepanekud on kavas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumil edaspidi täiendavalt üle vaadata ning valmistada ette muudatused.

	elukeskkonna kvaliteet või õigusselgus. Oleme jätkuvalt valmis ministeeriumiga koostööd tegema, et tagada planeerimissüsteem ja -menetlus, mis tegelikult ka toetab hea elukeskkonna kujundamist ning ei põhjusta osapooletele täiendavat koormust.		
Eesti Ehitusettevõtjate Liit (30.09.2025)			
1.	Eesti Ehitusettevõtjate Liit (edaspidi Liit) on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi edastatud PlanS täiendamise eelnõu tööversiooni nr 16/09/25 (edaspidi Eelnõu) kätte saanud. Esmalt täname, et võimaldasite osalemist 19.08.2025 töötoas "Detailplaneeringute menetlemise tõhustamise võimalused". On hea meel tõdeda, et riik on astumas esimesi samme planeerimismenetluste tõhustamise suunas, seda kinnitab ka edastatud PanS tööversioon 16/09/25, milles toodud täpsustuste mõju on olulises osas küll pigem formaalne, ent on ka mõned parandused, mille mõju planeerimismenetluse efektiivistumisele on kindlasti ka sisuline. Enne täpsemaid seisukohti Eelnõule rõhutame, et Liit tervitab Eelnõu esimesel lehel toodud selgitust, et planeerimissüsteemi tõhustamise teiste võimaluste analüüs jätkub. Liit eeldab ja loodab, et see jätkuv töö sisaldab ka kõigi Liidu poolt 27.03.2025 edastatud PlanS muudatusettepanekute läbitöötamist ja eelnõuks vormimist, selleks, et planeerimismenetlus efektiivsemaks muutuks. Eelkõige ootab Liit kiiret reageerimist kahe olulise teemaga seoses:	Selgitame	Võetud teadmiseks.
2.	(i) Detailplaneeringu koostamise laiapõhjalisest kohustusest loobumine	Mittearvestatud	Selgitus:

Ootame avaliku diskussiooni meie hinnangul kõige suuremat mõju omava muudatusettepaneku üle (täpsemalt Lisa 1), mille tulemusena kaotatakse ära PlanS § 125 lg 1 toodud väga laiapõhjaline nõue detailplaneeringute koostamiseks linnades, alevites ja alevikes. See ajakohasuse kaotanud nõue peaks asenduma selgesõnalise regulatsiooniga, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel. Selline selgesõnaline regulatsioon annab igale KOV-ile üldplaneeringu koostamisel võimaluse asukoha põhiselt kaaluda ja määrata, millistel juhtudel (nt keerukam, piirkonna hoonestuslaadist eristuv ehitusõigus) ja asukohtades (nt keskuslad, maamärgilised kohad) on detailplaneeringu koostamine põhjendatult vajalik ja millistel mitte ning jätta kõrvale ajakohasuse kaotanud lähenemine, kus detailplaneeringute koostamine on linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes igal juhul kohustuslik (va PlanS § 125 lg 5 toodud erand). Selline lähenemine tagab KOV-idele jätkuvalt ruumilise planeerimise autonoomia ja oleks kooskõlas planeerimise hierarhilise ülesehitusega, kus madalamal seisev planeering (detailplaneering) lähtub kõrgemal seisvast (üldplaneering). Praegu on see pigem vastupidi PlanS § 125 lg 1 (detailplaneeringu regulatsioon) dikteerib suuresti PlanS § 75 lg 1 p-le 26 (üldplaneeringu regulatsioonile) sisu ja see on kaasa toonud ebamõistlikult laiapõhjalise detailplaneeringu koostamise kohustuse määramise, sh olukordades, kus detailplaneeringu koostamine võrreldes lihtsama ja kiirema projekteerimistingimuste menetlusega täiendavat lisaväärtust ei anna.		Ettepanekut on võimalik kaaluda ja see eeldab täpsemat analüüsi ja laiemapõhjalist kaasamist, mis on plaanis läbi viia järgmistes planeerimismenetluse tõhustamise etappides.
---	--	--

	Kõigil ülejäänud juhtudel, kus üldplaneering ei määra detailplaneeringu koostamise kohustust sõltumata asjaolust, kas konkreetne ala asub linnas kui asustusüksuses, alevis või alevikus toimub ehitusõiguse andmine projekteerimistingimustega, mis peavad olema kooskõlas PlanS § 75 lg 1 p 18 määratud projekteerimistingimuste andmise alustega.		
3.	(ii) Detailplaneeringu menetluses ebamõistliku, ehitusprojekti asendiplaanile omase täpsusastme nõudmine Ootame kiiret sekkumist detailplaneeringu ülesannete mõistlikkuse küsimuses (täpsemalt Lisa 1). Detailplaneeringute menetluste viibimise oluliseks põhjuseks on muu hulgas ka asjaolu, et KOV-id annavad PlanS § 126 lg 1 sätestatud detailplaneeringu ülesannetele oluliselt laiemat sisu, kui on seaduse mõte. On tavapärane, et esitatakse nõudmisi, mida olemuslikult tuleb lahendada järgmises etapis - ehitusprojekti koostamise käigus. Selliste nõudmiste esitamine detailplaneeringu koostamise käigus on ebaproportsionaalne ja menetlust ebavajalikult koormav, sh huvitatud isikutele ebavajalikke kulusid tekitav (on väga tavapärane, et sellised KOV-ide äärmiselt detailsed nõudmised päädivad sellega, et huvitatud isik on sunnitud koostama detailplaneeringu menetluse jätkumiseks hoonestuse arhitektuurse lahenduse eskiisi). Bürokratia vähendamiseks ja menetluste lihtsustamiseks tuleks kiirelt ja kriitiliselt üle vaadata detailplaneeringu koostamise ülesanded (PlanS § 126 lg 1) ning eristada üheselt mõistetavalt ja selgelt, milliste ülesannete lahendamine on kohustuslik (PlanS § 126 lg 2, mille sisu jääb hetkel kahjuks haldusmenetlustes tähelepanuta) ja milliste ülesannete lahendamine on nõutav põhimõtete	Mittearvestatud	Selgitus: Ettepanekut on võimalik kaaluda ja see eeldab täpsemat analüüsi ja laiemapõhjalist kaasamist, mis on plaanis läbi viia järgmistes planeerimismenetluse tõhustamise etappides.

	tasandil. Liit teeb ettepaneku PlanS § 126 lg 1 sõnastada ümber sama paragrahvi lg 2 valguses ehk siis PlanS § 126 lg 1 p-des 1-5, 17 ja 20 sätestatud ülesanded kui kohustuslikud ülesanded ning PlanS § 126 lg 2 asendada ülesannete loeteluga (PlanS § 126 lg 1 muud ülesanded, mida polnud eelnevalt loetletud), mis tuleks lahendada detailplaneeringu menetluses vajaduse korral vaid põhimõtetena. KOV-id peavad mõistma, et detailplaneeringu joonis ei pea ega saa olla samaväärne ehitusprojekti asendiplaaniga (mis on sagedasti tänane olukord).		
4.	1.1. Tegemist on eelkõige vormilise parandusega, mis Liidu hinnangul ühest küljest aitab luua õigusselgust, teisest küljest aga võib luua uue võimu kuritarvitamise olukorra: - Õigusselgust seeläbi, et etappides ja tegevustes, milles seni pole seadusega tähtaega määratud, võivad KOV-id määrata tähtajad tekitades õigusselguse huvitatud isikutele, mis aja jooksul mingi menetlusetapp või menetlusetapi tegevus peaks läbi viidud saama, sh ka huvitatud isiku enda poolt. Oluline on selle õigusselguse tagamise puhul ka edastada KOV-ile selge signaal, et kui isik, kellele tähtaeg on määratud, sellest kinni ei pea, siis on KOV-il õigus ja kohustus menetlusega jätkata, mitte jätkuvalt ootele jääda (mis on hetkeolukord); - Võimu kuritarvitamise risk seeläbi, et KOV-id saavad täiendava võimaliku manipulatsiooniinstrumendi huvitatud isikute suhtes. Ka juba praegu rakendavad osad KOV-id taktikat, et kui huvitatud isik KOV-i poolt määratud tähtaja jooksul KOV-i nõutud muudatusi planeeringu lahendusse sisse ei vii, siis ähvardab KOV, et	Mittearvestatud	PlanS tasandil ei reguleerita toimingute sisu, mille tegemiseks tähtaega määratakse. Tegemist on kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusega, mis arvestab konkreetse menetluse asjaolusid. Märgime, et PlanS § 1 lõike 3 kohaselt kohaldatakse PlanS-s ettenähtud menetlustele HMS sätteid, arvestades PlanS-s toodud erisustega. HMS § 5 lõige 2 märgib, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. DP menetluses tuleb tasakaalustada avalikku ja erahuvi ning on loomulik, et need huvid aeg-ajalt ei ühti. Meie hinnangul kaitseb kehtiv PlanS huvitatud isiku huve menetluse jätkamiseks piisavalt (menetluse lõpetamise alused). Menetluse lõpetamise alused on PlanS-s nimetatud ning ükski nendest ei võimalda menetlust lõpetada pelgalt seetõttu, et KOV ja huvitatud isik ei leia DP lahenduse osas kiiret kompromissi.

	lõpetab planeeringu menetluse, kuna eeldab huvitatud isiku sellisest käitumisest, et huvitatud isikul puudub huvi planeeringu menetlusega jätkamiseks. Sellistel juhtudel pole sageli aga küsimus mitte selles, et huvitatud isik ei soovi planeeringu menetlusega jätkamist, vaid selles, et KOV-i poolt nõutud planeeringu lahenduse muutmise nõue on õigusvastane ja/või põhjendamata, mistõttu huvitatud isik objektiivselt ei soovi ja saa sellega nõustuda.		
5.	1.2. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega;	Selgitame	Võtame teadmiseks.
6.	1.3. Tegemist on olulise PlanS täpsustamisega, mis võib anda olulise mõju planeerimismenetluste efektiivistumisele. Liit tervitab, et riigi tasandil on tekkinud mõistmine, et KOV-ide üle on vajalik ja põhjendatud hakata teostama järelevalvet planeerimismenetluste oluliste puudustega seoses – eelkõige peame silmas ebanormaalseid ajalisi viivitusi. Iseküsimus on, milline on järelevalve ja ettekirjutuse praktiline väärtus, kui KOV-id ka täna seadusest kinni ei pea, sh ekstreemsematel juhtudel ka kohtulikest kompromissidest ja -lahenditest. Lahendamata on jätkuvalt küsimus, millele on Liit ka varasemalt tähelepanu juhtinud (vt Lisa 1) ehk kuidas tekib reaalne võimalus ka huvitatud isikule tekkinud kahju hüvitamisele seoses planeeringumenetluse õigusvastase viibimisega KOV-i tegevuse tõttu.	Selgitame	Planeerimismenetlus on haldusmenetlus (PlanS § 1 lõige 3), mis tähendab, et selle käigus tekkinud kahju on võimalik kehtiva õiguse kohaselt välja nõuda RVastS alusel. Seega ei saa nõustuda väitega, et antud küsimus on lahendamata. RVastS § 2 lõike 1 punkt 5 märgib, et RVastS alusel võib isik kohaliku omavalitsuse üksuselt nõuda tekitatud kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise eeldused on kirjeldatud RVastS §-s 7. Riigivastutusega seotud vaidlusi lahendab halduskohus. RVastS regulatsiooni täiendamine ei ole käesoleva eelnõu eesmärk.
7.	1.4. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega;	Selgitame	Võtame teadmiseks.

8.	1.5. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega;	Selgitame	Võtame teadmiseks.
9.	1.6. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega;	Selgitame	Võtame teadmiseks.
10.	1.7. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega;	Selgitame	Võtame teadmiseks.
11.	1.8. Tegemist on mõistliku täpsustusega, Liit nõustub, et senine lähenemine – olemasoleva hoonestuse vahele jääv – oli liialt piirav ning oluline on anda lihtsam ja efektiivsem menetlusvõimalus ka puhuks, kus kinnisasi külgneb või asub olemasoleva hoonestuse vahetus läheduses. Arusaamatu on täiendus „hoonestatud või hoonestamata kinnisasi“, lakooniline termin „kinnisasi“ hõlmab nii hoonestatud kui hoonestamata kinnisasju. Vajadusel võib selgituse – kui eeltoodu osas on olnud sätte ja/või termini vääriti mõistmisi KOV-ide poolt - lisada Eelnõu seletuskirja. Liit teeb siiski ettepaneku sätestada siiski PlanS § 125 lg 5 kahe punktina: (1) [Eelnõus sisalduv ettepanek:] üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega; või (2) [Liidu täiendav ettepanek:] üldplaneeringus ei ole määratud piisava täpsusega ehitustingimusi, kuid ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.	Mittearvestatud	Selgitus: Hoonestatud või hoonestamata mõiste kasutamine on oluline seetõttu, et vältida olukordi, kus kinnistule on juba PT-d antud ja seega ei ole võimalik PT-sid rohkem anda. Tegemist on EhS-st tuleneva eripäraga, mida osundatud sättega leevendatakse. Kehtiva PlanS § 125 lõike 5 punkti 2 sõnastus eeldab PT-de andmise puhul kahte tingimust: üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas PT-de andmise aluseks olevad tingimused. PT-de andmise aluseks olevad tingimused lähtuvad EhS § 26 lõike 4 punktides 1-2 nimetatud tingimustest. Kohtupraktikas (nt Tallinna Ringkonnakohtu 25.02.2019 kohtuotsus haldusasjas nr 3-17-2721) on asutud seisukohale, et PlanS § 125 lõike 5 punkti 2 tuleb tõlgendada selliselt, et PT-sid võib välja anda juhul, kui üldplaneering sisaldab andmeid mis vastavad EhS § 26 lõikes 4 toodud loetelule ehk tegemist on nõudega sätestada andmed üldplaneeringutes küllaltki täpselt. See on tekitanud olukorra, kus üldisemad üldplaneeringud on

Tegemist on vajaliku täiendusega olukordadeks, kus üldplaneeringus on küll määratud kasutustingimused, aga ei ole üldse või piisava täpsusega määratud ehitustingimused, sh arhitektuuritingimused. See puudujääk on omane kõigile vanematele üldplaneeringutele (näiteks Tallinna linna üldplaneeringule, Viimsi valla mandriosa üldplaneeringule), aga ka uuematele üldplaneeringutele. See omakorda tähendab, et väga paljudel juhtudel ei olegi KOV-il võimalik PlanS § 125 lg 5 kui lihtsamat ja efektiivsemat menetlust kaalutlusõiguse alusel rakendada, sest üldplaneeringus on jäänud ehitustingimused, sh arhitektuuritingimused piisava täpsusega või üldse määramata. Siinkohal rõhutab Liit, et on üldteada, et PlanS § 125 lg 5 on kaalutlusõiguse alusel rakendatav õigusnorm, mis tähendab, et selle erandi rakendamiseks toimub igakordselt põhjalik kaalumine, sh erinevate osapoolte huvide kaalumine. Küll aga lihtsustaks see Liidu poolt pakutav täiendus olulisel määral selliste üksikute hoonestatud kinnisasjade vahele või vahetusse lähedusse jäävate kinnisasjade hoonestamisega seotud menetlusi, kus kehtivad üldplaneeringud ei ole ehitustingimuste osas aga piisava täpsusega. Täiendavalt, sellistes olukordades, kus KOV rakendab PlanS § 125 lg 5 p-st 2 tulenevat erandit võib ju PlanS §-de 9 ja 10 toodud põhimõtete tagamiseks sätestada PlanS § 125 lg-s 6, et: [Kohaliku omavalitsuse üksus määrab käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused] ja	osutunud takistavaks asjaoluks PT-de kasutamisel, ehkki valmidus selleks on KOV-il olemas. Eelnõuga osundatud eeldust leevendatakse ning vajalikuks saab pidada üksnes selliseid ehituslikke tingimusi, mis on üldised vastavalt nii käesoleval ajal kehtivale sõnastusele kui ka eelnõu sõnastusele („üldised kasutus- ja ehitustingimused“). Sätte selgituses on täpsustatud, et üldiste kasutus- ja ehitustingimustena tuleb mõista maa sihtotstarvet, juhtotstarbeid, kasutusotstarbeid, ehitiste maksimaalset kõrgust, kruntide suurust. Siia loetellu sobivad veel ka kruntide täisehituse lubatud määr, kujad või minimaalne ehituskaugus piirist, katusekalded ja muu hulgas ka miljööväärtuslikkus.
---	--

	viib PlanS § 125 lg 5 p 2 korral läbi avatud menetluse EhS § 31 lg 1 toodud avatud menetlusena. Liit palub mõista, et selleks, et KOV-i rakendaks seaduses sätestatud täpselt sellises (laiemas) ulatuses nagu seadusandja on seda mõelnud, peab see ulatus tulema selgelt ja üheselt mõistetavalt välja ka sätte grammatilisest sõnastusest.		
12.	1.9. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega;	Selgitame	Võetud teadmiseks.
13.	1.10. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega;	Selgitame	Võetud teadmiseks.
14.	1.11. Tegemist on olulise ja vajaliku täpsustusega, sest senine regulatsioon, kus seadusest tulenevat tähtaega hakati arvestama planeeringu algatamisest, tekitas kunstlikult olukorra, kus KOV-id sageli hilisema aja kokkuhoiu eesmärgil viisid planeeringu algatamise eelse menetluse sedavõrd detailidesse, kus põhimõtteliselt algatamise eelselt viidi KOV-is läbi juba ka planeeringu vastuvõtmise ja kehtestamise eelduste kontroll ning pandi paika nõudeid ehitusprojekti täpsusega. On üldteada, et veel paar aastat tagasi võttis planeeringu algatamise eelne menetlus näiteks Tallinna Linnaplaneerimise Ametis aega ligikaudu 2 aastat. Samas on oht, et realiseerub ehitus- ja kasutuslubade menetlusele omane olukord, kus KOV sisestab EhR-i ehitusloa taotluse ehitusloa andmiseks ja kasutusloa taotluse kasutusloa andmiseks alles siis, kui KOV-il on vastav menetlus juba enne vastava ehitus- või kasutusloa lõplikku taotluse sisestamist läbi viidud. Nii tekitatakse	Mittearvestatud	Selgitus: Osundatud ettepanek on põhimõtteliselt asjakohane, kuid eeldab täpsemat analüüsi, mis on plaanis läbi viia järgmise planeerimismenetluse tõhustamise etapis.

formaalselt olukord, kus ehitus- ja kasutusload väljastatakse taotluse sisestamisest alates 30 päeva jooksul ehk formaalselt näib justkui oleks vastava loe menetlus läbi viidud seaduses sätestatud 30 päeva jooksul, kuid taotlust ennast on tegelikult enne lõpliku taotluse sisestamist menetletud juba paar aastat. On tõsine risk sellise seadusest väljaspoole jääva „eelmenetluse“ või „eelkonsultatsiooni“ tekkeks, sest 19.08.2025 kohtumisel andis TLPA esindaja mõista, et sel juhul tuleb Tallinna Linnaplaneerimise Ametil rakendada siiski taotluse registreerimise eelset menetlust ehk „eelkonsultatsioone“. Eeltoodust lähtuvalt teeb Liit ettepaneku kaaluda PlanS § 128 lg 4 I lause täpsustamist tuues sisse põhimõtte, et planeering loetakse algatatuks, kui KOV ei ole 30 päeva jooksul alates algatamise taotluse saamisest määranud planeeringu koostamiseks täiendavaid tingimusi või keeldunud planeeringu algatamisest (II lause ehk pikem tähtaeg keerulisemate planeeringute korral jääks samuti kehtima). Ka selline regulatsioon lihtsustaks planeerimismenetlust, sest: - Annaks KOV-ile lihtsamatel puhkudel, kus algatamise taotlus on sedavõrd selge, et puudub vajadus täiendavate tingimuste seadmiseks, õiguse lugeda planeeringu algatatuks taotluse esitamisega; - Kohustab KOV-i ülejäänud juhtudel määrama 30 päeva jooksul alates taotluse esitamisest tingimused, milliste määramise järgselt loetakse planeering algatatuks; - Kohustab KOV-i 30 päeva jooksul alates taotluse esitamisest keelduma planeeringu algatamisest, kui esinevad planeeringu algatamata jätmise alused.		
--	--	--

	Liit näeb, et selline regulatsioon efektiivistaks planeeringute menetlust oluliselt, sh aitaks kaasa eelnevalt viidatud riskide ennetamisele. Üldteada põhimõte, et planeeringu algatamine ei anna huvitatud isikule õiguspärast ootust selle kehtestamise suhtes, sest planeeringu menetlus, sh sobiva lahenduse leidmine toimub ju siiski planeerigu menetluse käigus ehk peale planeeringu algatamist või algatatuks lugemist.		
15.	1.12. Tegemist on olulise ja vajaliku täpsustusega, mille eesmärgipärane rakendamine võib tuua kaasa olulise planeerimismenetluse efektiivistumise. Liit tervitab kavandatavat muudatust, kuna moraalselt vananenud planeeringuid, mida ei ole võimalik projekteerimistingimustega EhS § 27 piiratud võimaluste tõttu täpsustada, on massiliselt. Regulatsioonide endiga palub Liit üle vaadata Eelnõus toodud sätete sõnastuse ettepanekud PlanS § 139¹ lg 2, lg 3 ja lg 5 osas. Kui lg-te 2 ja 3 puhul on tegemist eelkõige vormiliste paranduste vajadusega, siis lg 5 puhul on tegemist sisulise paranduse vajadusega. § 126 lg 1 p-des 1 kuni 4 (ka 5) toodud ülesandes on planeeringu koostamisel kohustuslikud (PlanS § 126 lg 2), seega ei saa esineda olukorda, kus neid näitajaid ei ole määratud (alates PES-i sätetest on need 4 komponenti olnud püsivalt planeeringu koostamise eesmärkideks). Detailplaneeringu muutmise vajadus võrsub eelkõige olukorras, kus need p-des 1 kuni 4 loetletud näitajad on määratud, aga neid on vaja muuta (näiteks määratud hoonete arvu või maakasutuse sihtotstarvet või muud planeeringu olemuslikku näitajat). Eeltoodust lähtuvalt näib, et § 139¹ lg 5 I lause II pool vajab	Selgitame	Säte eelnõust välja jäetud.

	täpsustamist: [kui neid ei ole muudetava detailplaneeringuga lahendatud] ja neid ei soovita detailplaneeringu muutmisel muuta. Liit kordab, et selleks, et KOV-i rakendaks seaduses sätestatud täpselt sellises (laiemas) ulatuses nagu seadusandja on seda mõelnud, peab see ulatus tulema selgelt ja üheselt mõistetavalt välja ka sätte grammatilisest sõnastusest.		
16.	1.13. Tegemist on planeerimismenetluse efektiivistamise seisukohast Liidu jaoks formaalse PlanS täpsustamisega. Palume Liidu ettepanekuid tõsiselt kaaluda ja mõista, et Liit on tõsisel mures Eesti Vabariigis bürokraatia vohamise tulemusena tekkinud ettevõtluskeskkonna konkurentsivõime olulise halvenemise pärast. Liit rõhutab, et eeldab, et PlanS täpsustamine jätkub ja hakkab peagi vormuma eelnõuks ka ülejäänud ettepanekute ulatuses, mille Liit on varasemalt edastanud (lisatud manusena). Eeltoodust lähtuvalt ja arvestades, et hetkel toimub PlanS remont etappide kaupa, palub Liit edastada PlanS remondi terviktegevusplaani, sh ajakava, milliseks ajaks seadusandja loodab PlanS efektiivistamisega lõpuni jõuda. Palume mõista, see teematika puudutab Eesti ehitus- ja kinnisvarasektori ettevõtete majandustegevust igapäevaselt ja otseselt.	Selgitame	Võetud teadmiseks.
Jõelähtme Vallavalitsus (01.10.2025 kiri nr 6-4/4448)			
1.	1. Planeerimismenetluses toimingute tegemiseks mõistliku tähtsuse määramise õiguse andmine planeerimisalase tegevuse korraldajale	Mittearvestatud	Selgitus:

	PlanS § 4 lõikes 2 on esitatud loetelu ülesannetest, mille teostamise ainupädevus on planeerimisalase tegevuse korraldajal. Eelnõus on ettepaneku põhjendusena toodud, et planeerimisalase tegevuse korraldajast sõltumatutel põhjustel võivad jääda menetlused venima, näitena on toodud võrguvaldaja mõistliku aja jooksul vastamata jätmise. Juhime tähelepanu, et sellises olukorras tuleb planeerimisalase tegevuse korraldajal endal võtta vastu otsus konkreetse lahenduse osas, mitte aga oodata või seada täiendavaid tähtaegasid võrguvaldajatele seisukohtade andmiseks. Seadusandluses on võrguvaldajatele juba ette nähtud tähtajad, mille jooksul tuleb neile kooskõlastamiseks esitatud materjalidele vastata. Vastamata jätmise korral tuleb vastav otsus teha planeerimisalase tegevuse korraldajal kui otsustajal ja planeerimismenetluse läbiviijal endal. Põhjendustena on ka toodud, et huvitatud isikud ei tee vajalikke toiminguid mõistliku aja jooksul. Huvitatud isiku ja planeerimisalase tegevuse korraldaja vahel sõlmitakse haldusleping, milles tuleb kindlaks määrata raamistik menetluse läbiviimiseks, sealhulgas ka vajadusel asjakohased tähtajad. Puudub eesmärk seadusandlikul tasandil viia sisse planeerimistegevuse korraldajale tähtaja andmise õigus, kuna planeerimistegevuse korraldajal tuleb nuginii planeeringumenetlust läbi viia ning juhtida, mis hõlmab ka kohustust tagada, et planeeringumenetlus viiakse lõpuni mõistliku aja jooksul.		PlanS eelnõu punktiga 40 (eelnevas numeratsioonis punkt 32) täiendatakse PlanS § 129 lõiget 1 punktiga 5 järgmises sõnastuses: <i>5) huvitatud isik ei ole pärast vähemalt kahte kirjalikku meeldetuletust esitanud määratud tähtaja jooksul planeerimismenetluse jätkamiseks vajalikke andmeid.</i> Säte annab planeerimisalase tegevuse korraldajale õiguse määrata huvitatud isikule tähtaja vajalike andmete esitamiseks, mille täitmata jätmisel ja peale vähemalt kahte meeldetuletust, võib planeerimisalase tegevuse korraldaja menetluse lõpetada. Mõlemad eelnõukohased sätted annavad kombineeritult KOV-dele hoova, millega planeerimismenetlusi paremini juhtida ning ühtlasi võimaldab huvitatud isikuid distsiplineerida. Sätte vajadusele on viidanud nii huvigrupid kui koostööpartnerid.
2.	2. Andmekogusse andmete kandmine	Arvestatud	Isikuandmete osa on eelnõust välja jäetud.

	Eelnõuga tehakse ettepanek, mis võimaldaks kanda planeerimismenetlusse kaasatud ja planeerimismenetlusest teavitatud isiku ja tema esindaja andmed ühtsesse andmekogusse. Eelnõust jäeldub, et andmekogusse hakatakse kandma ka füüsiliste isikute andmeid. Planeeringumenetlusse kaasatud füüsiliste isikute isikuandmete kandmine kesksesse registrisse ei pruugi olla õiguspärane meede, kuivõrd tekib oht võimalikuks andmelekkeks, eriti kuna eelnõu näeb ette, et registrisse kantakse ka muuhulgas isikukood, isiku elukoht jms tundlikud andmed. Igasuguste andmekogude loomisega kaasnevad riskid ühelt poolt andmeleketeks ning teiselt poolt võimaldaks selline register isiku kohta tehtava päringuga koheselt saada informatsiooni, kas ja milliste planeeringumenetluste osas on isik seisukohti ja arvamust avaldanud. On äärmiselt küsitav, kas selline kontrollimehhanism on kooskõlas kodaniku põhiõigustega. Eelnõus kirjeldatud andmebaasi loomise eesmärk ei ole piisav andmebaasi loomisega kaasnevaid riske arvestades.		
3.	3. Haldusjärelevalve teostaja Eelnõu näeb ette Maa- ja Ruumiametile (MARU) haldusjärelevalve teostamise õiguse. Eelnõus esitatud ettepanek on vastuolus põhiseaduse §-s 154 sätestatud kohaliku omavalitsuse autonoomia ehk enesekorraldusõigusega. Haldusjärelevalve mõiste ja selle läbiviimise kord on reguleeritud ammendavalt Vabariigi Valitsuse seaduses. Igasuguseks täiendavaks järelevalveks puudub põhjendatud vajadus. Samuti võib tekkida MARU-l huvide konflikt selliste planeeringute menetluses, kus riiklikud ning kohaliku omavalitsuse huvid vastanduksid.	Mittearvestatud	Selgitame: MaRu haldusjärelevalve pädevus ei ole vastuolus KOV-ide põhiseaduse §-s 154 nimetatud enesekorraldusõigusega. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Haldusjärelevalvet kohaldatakse käesoleval ajal ka teiste õigusaktide alusel (nt avaliku teabe seaduse § 45 lõige 1 Andmekaitse Inspektsiooni osas ja paljudel teistel

	Eelnõus MARU-le täiendava haldusjärelvalve teostamise õiguse andmine on selgelt ebaproportsionaalne ning põhjendamatu.		juhtudel). Eelnõukohane haldusjärelvalve ei või sekkuda KOV pädevusse ruumiotsuste tegemisel, kuid MaRu-l tekib pädevus hinnata, kas KOV on ruumiotsuse tegemisel lähtunud õigusaktides sätestatud nõuetest ehk teinud viinud menetluse läbi tähtaegselt.
4.	4. PlanS § 125 lg 5 muutmine Eelnõuga nähakse ette võimalus asendada detailplaneeringu koostamise kohustus projekteerimistingimustega ka juhul, kui kavandatakse rohkem kui ühte hoonet (ehk ka võimalikud abihooned). Samuti võimaldatakse projekteerimistingimustega asendamine juhul, kui soovitakse ehitada olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse. Oleme seisukohal, et PlanS § 125 lõike 5 kohaldamise võimaldamine olulisel määral laiendades on võimalik saavutada planeerimismenetluste kiirendamist (kuivõrd väheneks seeläbi detailplaneeringute maht nt olukordades, kus soovitakse hoonestada hoonestamata kinnistut või püstitada ehitusloa kohustuslikku hoonet). Peamiseks põhjuseks, miks kohalikud omavalitsused eelistavad detailplaneeringu menetluse läbiviimist projekteerimistingimuste andmisele on asjaolu, et DP menetlus võimaldab küsida ka sotsiaalse infrastruktuuri tasu. Seadusandlikul tasandil tuleks aga ette näha, et samasugune võimalus oleks kohalikul omavalitsusel ka projekteerimistingimuste menetluses, kuivõrd kaasneb ka ühe või kahe kinnistu ehitusõigusega kohaliku omavalitsuse sotsiaalsele infrastruktuurile täiendav koormus. Seega kui eesmärgiks on detailplaneeringu	Selgitame	Käesoleval ajal on väljatöötamisel seadusemuudatused, millega nähakse ette, et KOV-id saavad nõuda arendustasu ka PT-de puhul. Eelnõu valmistab ette Regionaal- ja Põllumajandusministeerium.

	menetluste kiirendamine ja efektiivistamine, siis oleks otstarbekas hoopis laiendada olukordi, kus detailplaneeringu koostamine on võimalik asendada projekteerimistingimuste menetlusega, tagades samal ajal KOV-ile õiguse ja võimaluse saada ehitusõigusega kaasnevas ulatuses proportsionaalselt sotsiaalse infrastruktuuri tasu.		
5.	5. Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse tähtaja algusaeg Eelnõuga nähakse ette, et DP kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates. Selleks, et detailplaneeringute menetlust päriselt kiirendada, tuleks kaaluda detailplaneeringu algatamise otsuse kaotamist. Detailplaneeringu algatamise otsuse tegemine menetlustoiminguna ei ole ilmtingimata vajalik ega põhjendatud. Otstarbekas oleks kaaluda rakendada ehitusvaldkonna lubade menetlemisega samast loogikat, kus taotluse esitamisega algab vastava loa menetlus (nt ehitusloa menetlus algab ehitusloa taotluse esitamisega ehitisregistris). Detailplaneeringu menetlus algab detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisega. Kui omavalitsus ei ole nõus planeeringumenetluse läbiviimisega, siis peab tegema nt 30 (või 60) päeva jooksul planeeringumenetluse algatamisest keeldumise otsuse. Kui KOV on aga nõus planeeringumenetluse läbiviimisega, siis teeb KOV vajadusel KSH läbiviimise otsuse. Kui otsust ei tehta, siis eeldatakse, et tegemist on olukorraga, kus KSH-	Selgitame	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium analüüsib planeerimismenetluse protsessi ning muu hulgas ka algatamise kui menetlustoimingu vajadust.

d ei ole vaja teha. Seega oleks planeeringumenetlus nn automaatne ehk ei vajaks algatamise otsust. Algatamise otsuse tegemine toimub praktikas tihti peale oluliselt hiljem kui detailplaneeringu algatamise taotluse esitamine (tihtipeale aastaid hiljem esmasest taotluse laekumisest). Seda põhjusel, et KOV-id nõuavad tihtipeale enne algatamise otsuse tegemist erinevate uuringute ja analüüside läbiviimist ning põhjendatult, kuna kohtupraktikast tulenevalt võib huvitatud isikule tekkida algatamise otsuse korral juba õigus nõuda planeeringumenetluse käigus tehtavate kulude hüvitamist KOV-ilt ka olukorras, kus planeering jääb kehtestamata. Kuna KOV-id ei soovi enda vastu suunatud kahju hüvitamiste nõuetega riskida, ongi praktikas tekkinud olukord, kus detailplaneeringu algatamise taotlusele järgnevalt toimub juba planeerimismenetluses sisuliste tegevuste tegemine (uuringute ja analüüside teostamine), kuid seda enne algatamise otsust. Seega oleks menetluste kiirendamiseks ja tõhustamiseks otstarbekas detailplaneeringu algatamise otsus kui menetlustoiming üldse ära kaotada. Planeeringu algatamise taotlusega koos tuleb huvitatud isikul sellisel juhul esitada ka nõusolek planeeringu koostamisega seotud kulude kandmiseks ja tasuda seaduses kindlaks määratud riigilõiv, mis oleks piisavalt suur ja proportsionaalne, et kataks kõik planeeringumenetlusega seoses KOV-ile tekkivad kulud ning ei soodustaks ilmselgelt põhjendamatute detailplaneeringu algatamiste taotluste esitamist. Juhul kui vastavat nõusolekut ei esitata ning huvitatud isik ei ole nõus planeeringumenetlusega seotud kulusid kandma, siis on KOV-il igal ajahetkel		
---	--	--

	menetluse käigus õigus lõpetada planeeringumenetlus. Riigilõiv laekuks KOVi eelarvesse ja võimaldaks rahastada planeeringumenetluses tekkivaid KOV kulusid. Riigilõivu suurus peaks katma muuhulgas KSH eelhindamise kulu (näiteks ca 5 tundi ametniku töötunni kulu ja planeeringu menetluskulud). Selline lahendus rakendab nn saastaja maksab põhimõtet planeeringumenetluses ehk planeeringust huvitatud isik on see, kes kannab kõik kulud, mitte ei finantseerita planeeringumenetluse kulusid omavalitsuse eelarvesse laekuvast maksurahast.		
6.	6. Detailplaneeringu muutmine Eelnõuga on kavandatud näha ette võimalus detailplaneeringut muuta, koostades planeeringuala või selle osa hõlmava detailplaneeringu. Muudatuse eesmärgiks on lahendada olukorrad, kus KOV üksus on DP juba kehtestanud, kuid see on moraalselt vananenud või kehtiva planeeringuga ei ole võimalik viia ellu eesmärged, mis on muutunud pärast DP kehtestamist. Detailplaneeringu muutmise regulatsiooni loomise korral on oluline, et see oleks üheselt eristatav EhS § 27 alusel toimuvast projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamise menetlusest. Praegusel juhul jääb mõnevõrra selgusetuks, milliste olukordade lahendusena on detailplaneeringu muutmise regulatsioon kavandatud. Detailplaneeringu muutmine uue planeerimismenetluse läbiviimisena on ka praegusel juhul seadusandluses ette nähtud (PlanS § 140 lg 7). Detailplaneeringu muutmise regulatsioon ei tundu pealtnäha oluliselt kiirendavat menetluse kulgu võrreldes uue menetluse läbiviimisega.	Selgitame	Kliimaministeerium on ette valmistanud EhS ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (EIS nr 25-0100), millega laiendatakse DP täpsustamise võimalusi. Küll aga tuleb siinkohal silmas pidada, et tegemist on jätkuvalt DP täpsustamisega, mitte aga olemusliku muutmisega. DP muutmise regulatsioon lubab DP-d muuta ka olemuslikult ehk reguleerida neid küsimusi, mida ei ole DP-s algselt reguleeritud. Sellist võimalust PT-d praegu ette ei näe ehk tegemist saab PT-de puhul olla üksnes olemasoleva tingimuse täpsustamisega. DP muutmise menetluses oleks aga, teie näite puhul, võimalik ka krundi piiride muutmine. Seega on PT-de ja DP muutmise regulatsiooni peamine erisus selles, et DP muutmise regulatsiooni alusel on võimalik DP olemuslik muutmine. PlanS § 140 lõige 7 on kohaldatav juhul, kui PlanS § 139² lõike 2 alusel otsustab KOV, et taotlus DP muutmiseks

Küll aga juhul kui eesmärgiks on menetluste tõhustamine, võiks olla mõistlik kaaluda EhS §-s 27 sätestatud juhtude laiendamist ehk laiendada olukordi, kus nn aegunud detailplaneeringut on võimalik täpsustada avatud menetlusena läbiviidavate projekteerimistingimuste andmise menetlusega. Olgu siinkohal rõhutatud, et ka projekteerimistingimuste andmise menetlus EhS § 27 alusel võtab praktikas aega ca 9 kuud ehk on võrreldav ajaliselt detailplaneeringu muutmise menetlusega (eelnõus ette nähtud 12 kuud). Detailplaneeringu täpsustamisel projekteerimistingimustega peaks kehtima üldpõhimõte, et kui kavandata muudatus/täpsustus ei ole vastuolus üldplaneeringuga ning sellega kaasnevad mõjud ei ületa detailplaneeringuga algselt kavandatud tegevusega kaasnevaid mõjusid, siis on võimalik täpsustada detailplaneeringut projekteerimistingimustega. Projekteerimistingimused peaksid olema tegevuse aluseks ka siis, kui soovitakse detailplaneeringus fikseeritud krunte muuta olukorras, kus ehitusõiguse osas on juba antud ehitusluba. Hetkel näiteks ei ole kruntide piire võimalik muuta ilma uut detailplaneeringut koostamata. Detailplaneeringu täpsustamine võiks olla võimalik kõikidel juhtudel, kui ei muudeta detailplaneeringu põhilahendust. Projekteerimistingimuste rakendamisel on kulud väiksemad (nt ei ole vaja nii palju erinevaid jooniseid koostada) ning menetlus on ka ajaliselt kiirem. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu regulatsioon võiks olla kasutusel juhul, kui on vajalik muuta nt detailplaneeringu põhilahendust või kui on vajalik muuta		sisaldab selliseid ettepanekuid, mis eeldavad uue terviklahenduse loomist.
--	--	---

	üldplaneeringu lahendust (välja arvatud üldplaneeringu põhilahendust, kui tuleks koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering). Lisaks ei nähtu eelnõust, et lahendatud oleks küsimust, kui kaua kehtib detailplaneeringut muutev detailplaneering ehk kas detailplaneeringu muutmisega algab detailplaneeringul n.ö uus kehtivusaeg või kehtib muutev detailplaneering sama kaua kui muudetak detailplaneering algselt kehtis.		
7.	Kokkuvõtvalt toome välja alljärgnevalt meie hinnangul peamised võimalused planeeringumenetluste läbiviimise kiirendamiseks ning tõhustamiseks: • Planeeringumenetluse algatamise otsuse kui menetlustoimingu ärajätmine ehk planeeringumenetlus algaks taotluse esitamise ajahetkest koos tingimusega, et samaaegselt tuleb tasuda riigilõiv ning anda kinnitus, et kantakse kõik planeeringu elluviimisega seotud kulud. • Planeerija kui kohaliku omavalitsuse ülesannete täitja (KOV-i lepingupartner) peab tagama enda poolt planeeringumenetluses tähtaegade järgimise. Planeeringuga seotud autoriõiguste osas peaks olema regulatsioon seaduses, et ei tekiks olukorda, kus planeerijat ei saa nn välja vahetada kuna ei ole võimalik ilma tema nõusolekuta planeeringu koostamist jätkata. • Detailplaneeringu kasutamine peaks olema vajalik ainult sellisel juhul, kui ainult planeerimismenetluse kaudu lahenduse leidmine on võimalik. Kui vastavad eeldused on täidetud, siis peaks detailplaneeringu asendamine olema võimalik projekteerimistingimustega, nähes samal ajal ette regulatsiooni, et KOV-il on ka projekteerimistingimuste	Selgitame	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium võtab teie ettepanekud teadmiseks ning kaalume neid järgmiste tõhustamisega seotud muudatuste ettevalmistamisel.

menetluse läbiviimisel õigus nõuda sotsiaalse infrastruktuuri tasu. • Detailplaneeringus ei peaks käsitlema õiguslikke asjaolusid, mis ei ole vajalikud planeeringulahenduse kehtestamiseks. Näiteks ei peaks planeeringumenetluse kaudu kajastama ehituskeeluvöönditega seonduvat, vaid ehituskeeluvööndi vähendamise otsus peaks olema eraldi menetluses tehtav haldusakt. Arvestades seda, kui palju on Eestis ehituskeeluvööndeid tekitavaid objekte, on ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest tulenevalt detailplaneeringu menetluse läbiviimine eesmärgipäratu (tihtipeale asuvad ehituskeeluvööndid põhjustavad objektid just hajaasustuses, kus detailplaneeringu koostamise kohustus tekib üksnes sellel põhjusel, et vajalik on vähendada ehituskeeluvööndit). Detailplaneeringu menetlusi vähendaks oluliselt see, kui ehituskeeluvööndi vähendamine toimuks eraldi menetluses (mis oleks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise või selle asendamise korral projekteerimistingimuste andmise menetluse osaks) ning vähendamine või vähendamata jätmine peaks toimuma poolt eraldi haldusaktiga kohaliku omavalitsuse poolt. • Detailplaneeringut asendavate projekteerimistingimuste kasutamise ning detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste võimalus peaks oluliselt suurenema. Eesmärk peaks olema, et detailplaneeringut täpsustavate ja detailplaneeringut asendavate projekteerimistingimuste rakendamine toimuks samalaadsetes olukordades. Detailplaneeringu muutmine peaks olema vajalik üksnes olukordades, kus soovitakse muuta üldplaneeringut (v.a üldplaneeringu põhilahendust) või detailplaneeringu põhilahendust.		
---	--	--

	Detailplaneeringut asendavatel ja detailplaneeringut täpsustavatel projekteerimistingimustel peab olema sama kehtivuse tähtaeg detailplaneeringute kehtivuse tähtajaga ning detailplaneeringutel ei peaks olema kehtivuse lõputähtaega (sh tuleks muuta seaduses kasutatud sisustamata õigusmõistet „lähiaeg“, mis kohtupraktika järgi tähendab viite aastat).		
Viimsi Vallavalitsus (07.10.2025)			
1.	Seadust soovitakse täiendada paragrahvi 7¹ Haldusjärelevalve teostaja, millega antakse MaRu-le haldusjärelevalve õigused KOV tegevuse üle. 1. Miks nähakse haldusjärelevalve ette ainult KOV planeerimismenetluse üle? Kui meil on riigis probleeme sellega, et planeerimismenetlusi ei viida läbi korrektselt, siis see kõik algab planeerimise süsteemist: detailsemad planeeringud peavad järgima üldisemaid planeeringuid. Seega peab järelevalve olema tagatud ka riigi poolt koostatavate planeeringute üle. Kuidas muidu saab olla kindel, et KOV poolt kohustuslikus korras järgitavad planeeringud on koostatud ja sisustatud õiguspäraselt. Nii nagu KOV võib eksida sisus ja menetluses, nii võib olla eksitav ka näiteks maakonnaplaneering või ka riigi eriplaneering. 2. Haldusjärelevalve on ühe haldusorgani kontroll teise haldusorgani üle. selline kontroll eeldab, et haldusorganid on alluvussuhtes. Aga vastavalt PS § 154 ja KOKS toetudes otsustavad ja korraldavad kõiki kohaliku elu küsimusi kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt. Selline täpsemalt reguleerimata haldusjärelevalve ei lase KOV-del iseseisvalt tegutseda.	Mittearvestatud	Selgitus: Eelnõukohane haldusjärelevalve vastab VVS § 75¹ lõikes 4 toodud eeldustele. Seega ei ole argumentatsioon alluvussuhte olemasolu osas asjakohane. MaRu haldusjärelevalve pädevus ei ole vastuolus KOV-ide põhiseaduse §-s 154 nimetatud enesekorraldusõigusega. Haldusjärelevalvet kohaldatakse käesoleval ajal ka teiste õigusaktide alusel (nt avaliku teabe seaduse § 45 lõige 1 Andmekaitse Inspektsiooni osas ja paljude teiste puhul). Eelnõukohane haldusjärelevalve ei või sekkuda KOV pädevusse ruumiotsuste tegemisel, kuid MaRu-l tekib pädevus hinnata, kas KOV on ruumiotsuse tegemisel lähtunud õigusaktides sätestatud nõuetest tähtaegadest kinnipidamise osas. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Haldusjärelevalve sisu ja ulatus on kindlaks määratud muu hulgas haldusmenetluse seadusega, mille kohaselt on

Seega oleks sellise paragrahvi sätestamine vastuolus põhiseadusega ja demokraatliku riigi aluspõhimõtetega. 2.1 Kuna eelnõus on kavas sätestada, et riik MaRu kaudu hakkab kontrollima kohaliku omavalitsuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel, siis jääb arusaamatuks, kuidas seda tehakse. Pole selge, kuidas hakkab riiklik amet kontrollima volikogude ja vallavalitsuste tegevust. Kontrollija peab omama vastutust oma tegevuse eest. Samas pole aga eelnõus ette nähtud ühtki tegevust, mis tagaks selle, et MaRu oma järelevalvetegevuse eest vastutust kannaks. Selgusetuks jääb, mis siis saab, kui KOV pole nõus kontrollimise tulemusega. KOV tegutseb iseseisvalt omal territooriumil, kuidas saab riigil olla parem ja õigem ettekujutus KOV olukorrast kui KOV-il endal on. 2.2 Eelnõu näeb ette, et MaRu-l on õigus nõuda kohaliku omavalitsuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta. Tegelikult on selline õigus MaRu-l olemas juba praegu, sest ilma MaRu heakskiiduta ei ole võimalik teatud liiki planeeringuid üldse kehtestada. Seega säte dubleerib teises situatsioonis juba olemasolevat regulatsiooni ja on seega mõttetu. 2.3 MaRu-le on antud õigus teha kohaliku omavalitsusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses. Jääb selgusetuks, millise sisuga ettekirjutusi saab teha. Praegu saab näiteks planeeringu algatamiseks või kehtestamiseks kohustada KOV-i kohus. Kohtunikud on erapooletud ja hoolsalt valitud riigi esindajad, kelle ülesandeks ongi erapooletult selliseid kohustusi nõuda. Kuidas tagatakse, et MaRu toimib selliste ettekirjutuste tegemisel sama erapooletult? MaRu ametnikele ei ole ette nähtud erinõudeid ei haridusele ega millelegi muule, seega hakkab		haldusjärelevalve läbiviijal kohustus tagada järelevalvatava menetluslikud õigused. Haldusjärelevalve sisustatakse vastavalt konkreetse probleemi sisule, mis paneb paika kogutavate tõendite hulga ja tuvastavate asjaolude kogumi. Eelnõuga nähakse ette, et MaRu-l tekib pädevus ettekirjutuse tegemiseks ning selle eesmärk on sätestatud eelnõukohase PlanS § 7¹ punktis 1 ning juba viidatud VVS § 75¹ lõikes 4. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium viib koostöös MaRu-ga läbi teenusdisaini analüüsi, mille raames kaalutakse muu hulgas ka heakskiidumenetluse ümberdisainimist, mis tähendab, et kaob ära teie viidatud dubleeriv regulatsioon. Ühtlasi on vajalik märkida, et heakskiidumenetlus ei võimalda sekkuda käimasolevasse planeerimismenetlusse ehk tuvastada menetluse venimise põhjuseid ja neid koostöös KOV-iga lahendada. Ei saa nõustuda, et eelnõukohane haldusjärelevalve regulatsioon oleks vastuolus ühegi teise, PlanS sättega.
--	--	---

ettekirjutusi tegema keegi, kel on suvaline haridus ja suvaline seisukoht – miski ei taga, et selline ettekirjutus oleks vajalik, proportsionaalne ja erapooletu. Kui VVTP-s on ette nähtud MaRu tugevdamine, siis jääb arusaamatuks, miks võeti just käesoleva aasta alguses MaRu heakskiidu andmise juhtumeid (PlanS § 138) vähemaks. Riigil puudub antud juhul järjepidevus selles osas, milline peks olema MaRu struktuur ja ülesanded. See on muutunud kiiremini ja tihedamini kui üks KOV on suutnud ühe detailplaneeringu läbi viia. Kokkuvõttes ei ole haldusjärelevalve säte kooskõlas ülejäänud PlanS sätetega, sest pole õiguspärane ja proportsionaalne, ja ei ole tasakaalus teiste KOV ülesannetega. Ühelgi teisel juhul haldusjärelevalvet ei kohaldata muul juhul vaid ainult siis, kui KOV täidab riiklikku ülesannet (nn riiklik kohustus). 3. Vale on arvata, et selline muudatus aitab kaasa „planeerimismenetluse suunamisel“. Planeerimine on hierarhiline – seega saab planeerimist suunata vaid läbi paremini koostatud riiklike (maakonnaplaneeringud) planeeringute. Seevastu soovitakse eelnõuga rakendada sundi ja ettekirjutusi, kui tegelikkuses suunata. Seega ei vasta eelnõu eesmärgile ja vajab selle punkti osas ümber mõtestamist – milline on maakonnaplaneeringute roll ning kuidas toimub tegelik kaasamine maakonnaplaneeringute koostamisel. Hetkel on hiljuti (kohustuslikus korras) koostatud üldplaneeringud tunduvalt tänapäevasemad kui maakonnaplaneeringud. Ja kindlasti on enne kui pole maakonnaplaneeringute tähendus selgeks arutatud mõistlik koostada ka uusi maakonnaplaneeringuid. Seega on probleemikoht hoopis teises kohas kui selles, et soovitakse		
---	--	--

	ettekirjutustega KOV planeerimist kuidagi suunata. Ettekirjutustega ei saa suunata planeerimist. 4. Eelnõu haldusjärelevalve põhjenduste ossa on kirjutatud, et sundi rakendatakse juhul, kui sisuline rikkumine võib kaasa tuua ebaõige planeeringu lahenduse. Puudub selgus, kuidas MaRu suudab tuvastada juhtumeid, et mingi KOV planeerimisalane tegevus võib kaasa tuua ebaõige planeeringu lahenduse. Milline on MaRu meelest ebaõige lahendus? Kuidas saab riik KOV eest otsustada, mis on mõistlik lahendus. Planeerimine on kaalutluse tulemusena asukohapõhine ruumiotsus. Kuidas saab MaRu hinnata, milline otsustus lahenduse koha pealt on ebaõige? Haldusjärelevalve säte tuleb tervikuna eelnõust välja jätta.		
2.	Punktid 1.4, 1.5 ja 1.7 Eelnõuga soovitakse teha muudatusi ja täiendusi riigi eriplaneeringu sätetes (nt soovitakse muuta § 44 ja 57) ja üldplaneeringu sätetes (nt soovitakse muuta § 76), kuid kahjuks on eelnõu koostaja kasutanud sätete konstruktsioonis vale terminit - planeerimisalase tegevuse korraldaja. Nimelt on PlanS koostatud (2015 aasta 1. juulil kehtiv redaktsioon) nii, et üldsätetes on kasutatud nimetust „Planeerimisalase tegevuse korraldaja“ üldmõistena (definitsioon § 4) kõigi planeeringute koostajate ja ka muude tegevuste läbiviijana. Iga planeeringu liigi juures on konkreetne haldusorgan, et seda liiki planeeringut just läbi viib ning seda nimetatakse seaduses „planeeringu koostamise korraldaja“. Iga planeeringu liigi menetlust ja sisu reguleerivates paragrahvides, kus konkreetse liigi planeerimisalase tegevuse korraldajat nimetatakse, on seda nimetatud kui konkreetse planeeringu koostamise korraldaja. Planeerimisalase tegevuse korraldaja nõudeid ja	Arvestatud	Eelnõud vastavalt muudetud.

	ülesandeid reguleerivad üldsätted peatükkides 1 ja 2 ning detailplaneeringu puhul need paragrahvid, mis ei ole seotud konkreetse planeeringu koostamise ülesandega (nt lepingu sõlmimine). Juhul, kui § 44, 57 ja 76 muudatustega eiratakse üldiseid PlanS termineid, teeb see seaduse ebaühtlaseks ja selle mõistmise keerukamaks.		
3.	Punkt 1.11 Eelnõuga nähakse ette, et detailplaneeringu koostamise tähtaeg hakkab kulgema mitte algatamisest vaid taotluse esitamisest. 1. Ei saa olla vastuväiteid, et detailplaneeringute koostamine peab muutuma kiiremaks ja lihtsamaks, kuid lihtsalt tähtaja kulgemise algust muutes ei saavutata sisulist muutust. Nimelt puuduvad taotlusele kriteeriumid. Hetkel võib igaüks ükskõik millise maa-ala kohta esitada taotluse täpselt siis, kui ta seda soovib ja tahab. Juba praegu võib täheldada trendi, et on tekkinud nn trollid, kes järjepanu esitavad taotlusi, mida tegelikult ei olegi võimalik detailplaneeringuteks vormida. Hetkel kui detailplaneeringu menetlus algab algatamisega, jäävad sellised menetlused nn „ukse taha“, sest neid ei algatata ja reeglina ka ei vaidlustada algatamata jätmist. Kui aga sellised taotlused loetakse kõik juba planeerimismenetlusteks, siis on neid vaja lahendada kui planeeringuid ning see tõstab oluliselt halduskoormust. Õigusselguse algatamise eelses menetluses toob väga selge ja konkreetne algatamise taotluse vorm, mis välistab nn trollimise taotluste esitamisel, ning KOV algatamisel kasutatava kaalutusõiguse selgem sõnastamine. Hetkel näiteks kui esitatakse taotlus, siis algab vaidlus selle üle, kas taotluses soovitatav lahendus muudab üldplaneeringut	Mittearvestatud	Selgitus: HMS § 14 lõike 1 kohaselt esitatakse haldusmenetluse algatamiseks haldusorganile taotlus. See tähendab, et peale taotluse saamist asutakse praktikas taotlust lahendama ehk tuvastatakse menetluse olulisi asjaolusid, peetakse läbirääkimisi võimaliku halduslepingu sõlmimise asjaolude üle ning tehakse muid toiminguid, mis päädivad DP algatamise või mittealgatamise otsusega. Ehkki PlanS § 128 lõikes 4 on sätestatud, et taotluse lahendab KOV 30 päeva jooksul (ehk võtab vastu DP algatamise või mittealgatamise otsuse) taotluse saamisest, eelneb algatamisele siiski pahatihti pikk „ujuv“ periood, mille jooksul on taotlus küll menetluses ja tehakse ka toiminguid, kuid DP algatamise otsust veel tehtud ei ole. Oluline on aga rõhutada, et ka taotluse esitamisele järgnev ja algatamise või mittealgatamise otsusele eelnev menetlus on samuti haldusmenetlus (ja seega planeerimismenetlus). Muudatus tagab õigusselguse DP algatamise otsusele eelneva menetluse osas. Muudatusel on kindlasti distsiplineeriv mõju. KOV peab arvestama, et edaspidi tuleb menetluses teha otsuseid kiiremini ja vajadusel menetlus lõpetada, kui arendaja ja

või ei muuda (sellest sõltuvad ka näiteks algatamise menetlusreeglid). Kui lähtuda vaid taotluse esitaja soovist, siis kaob KOV õigus ise enda üldplaneeringu sisu üle otsustada. Seega surve lugeda taotluse esitamise järgset menetlust juba planeerimismenetluse osaks, vähendab KOV-de võimalust enne algatamist sellised erinevaid arusaamu välja selgitada. 2. Kui lugeda planeerimismenetluse alguseks taotluse esitamist, saab finantseerimise lepingut sõlmida planeerimismenetluse kestel. Taotlust esitades ei adu väga suur hulk huvitatud isikuid, et KOV soovib enne detailplaneeringu algatamist sõlmida finantseerimise lepingu. Praktikas esinevad väga pikad arutelud lepingu sõlmimise üle. Juhul, kui see aeg loetakse kõik planeerimismenetluse osaks, jääb tegelikkuses planeeringu koostamisele vähem aega ja see tõenäoliselt vähendab planeeringute kvaliteeti. Sarnane olukord on juhul, kui detailplaneeringu algatamise ajaks tuleb läbi viia keskkonnamõjude hindamise eelhindang – praktikas on väga palju arutamist (mitte ainult huvitatud isikuga) selle üle, millist lahendust hindama peaks. Seega on KOV-il valida, kas keelduda ja oodata uut veidi muudetud avaldust või arutada lahendus läbi, millele eelhindang koostatakse ja jõuda kokkuleppele, milline planeering algatada. Selle algatamise üle arutamise aja arvamine menetlusaja hulka suurendab võimalust, et ülejäänud ajas püsimiseks hakatakse planeeringu koostamisel kiirustama. 3. Detailplaneeringute kulgemise alguseks taotluse esitamise määramine toob kaasa statistilise vea: planeeringumenetluses saab teha planeeringu algatamata jätmise otsuseid. Seega saab planeerimise tulemusel jõuda järeldusele, et planeeringut ei algatata. Sellise ebakõla sisse		KOV nägemused DP lahendusest lahknevad olulisel määral. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium analüüsib võimalust diferentseerida DP algatamisele kohalduvaid norme nii, et teatud DP-dele (eriti need, mis juba eos eeldavad pikemat menetlust, nt üldplaneeringut muutvad DP-d) kohaldatakse erinevaid menetlusaegu. Meie hinnangul ei teki statistikas viga, kuna nii taotluste arv kui algatatud DP-de arv on erineva sisuga: üks arv näitab, kui palju on KOV-ile taotlusi DP algatamiseks üldse laekunud ja teine arv seda, kui palju on algatatud DP-sid. Lisaks eelnevale ei märgi PlanS § 129 lõige 2, et planeerimismenetlus algab DP algatamisega vaid üksnes seda, et DP tuleb kehtestada kolme aasta jooksul selle algatamisest.
--	--	--

	toomine tekitab küsimuse, miks üldse on vaja rääkida eraldi planeeringumenetlusest kui tegelikkuses on kõik haldusmenetlus.		
4.	Punkt 1.12 Detailplaneeringu muutmise regulatsioon on läbimõtlemta ja otseses vastuolus planeerimise avalikkuse kaasamise põhimõttega. 1. Näiteks ei ole eelnõus muutmise aluseks olevate paragrahvide hulgas märgitud detailplaneeringu kohta käivaid üldparagrahve § 124, 125, 126 ja 127, mis tähendab, et detailplaneeringu muutmisel ei pea järgima detailplaneeringu üldiseid tingimusi ja põhimõtteid. Näiteks ei pea järgima detailplaneeringu koostamise eesmärki: luua planeeringualale ruumiline terviklahendus. Samuti ei pea järgima muutmisel põhimõtet, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Selline olukord loob aluse, kus arendaja on (päris) detailplaneeringut koostades nõus igasuguste avaliku ruumi ja kogukonna jaoks mõeldud lahendustega, mis aitavad kaasa ruumilisele terviklahendusele (nt elamute vahelised haljasalad) ning siis pärast sellise kogukonnaga läbi arutatud planeeringulahenduse kehtestamist taotleb selliste lahenduste muutmist, mida ta ei taha kogukonna jaoks ellu viia. 2. Igaühe õigus esitada igasugustele planeeringutele igasuguseid muudatusi loob haldusele tohutu segaduse ja koormuse. Kuigi selgitustes on märgitud, et sellise igaühe võimalusega on eelkõige mõeldud maaomanikke, siis miks peaks naabermaaomanikul olema võimalus muuta naabri detailplaneeringut? Või tegelikkuses võib igaüks esitada taotluse ükskõik millise planeeringu ükskõik milliseks	Arvestatud osaliselt	Selgitus: Eelnõukohase PlanS § 139¹ lõikes 1 on viidatud, et lähtuma peab PlanS §-des 1-12 ettenähtud nõuetest ja planeerimise põhimõtetest. See tähendab, et kõik põhimõtted, mida planeerimisel kohaldatakse, on järgmiseks kohustuslikud ka DP muutmisel. Osaliselt võib väita, et tegemist on isegi ülerõhutamisega, kuna PlanS 2. peatükk sisaldab üksnes planeerimise põhimõtteid ehk nendele on viidatud nii tekstiliselt kui sätetega. Kohalduva PlanS § 9 nõuded täidetakse ajalehes avaldamise nõudega, mis jääb kehtima erinevalt teistest planeeringuliikidest. Märgime, et üldise tagasiside põhjal on eemaldatud eelnõukohase PlanS § 139² lõikest 1 esimene lause, mis lubas taotlust esitada igaühel. Oleme nõus, et esmapilgul võib jääda mulje, et DP muutmise regulatsioon võib olla sarnane EhS §-s 27 toodud PT-de regulatsiooniga, kuid sisuliselt on tegemist siiski erinevate menetlustega. DP muutmise regulatsioon lubab DP-d muuta ka olemuslikult ehk reguleerida neid küsimusi, mida ei ole DP-s algselt reguleeritud. Sellist võimalust PT-d praegu ette ei näe ehk tegemist saab PT-de puhul olla üksnes olemasoleva tingimuse täpsustamisega. DP

muutmiseks ning KOV-il puudub võimalus jätta need taotlused menetlemata. Erinevalt projekteerimistingimustest ei ole vaja taotlejal selgitada isegi mitte seost planeeringu või maatükiga. Sisuliselt luuakse regulatsiooniga võimalus halvata KOV töö. Juba praegu maadlevad KOV-id probleemiga, et taotlusi detailplaneeringuteks esitatakse suvaliselt, selline avalikkust kaasamata muudatuste tegemine toob kaasa töökoormuse järsu tõusu. 3. Lisaks dubleerib detailplaneeringut muutva detailplaneeringu regulatsioon Ehs § 27 toodud projekteerimistingimuste regulatsiooni selle vahega, et menetlusest on võimatu aru saada, mida ja kes ning millal teeb. 4. Kuigi eelnõuga rõhutatakse, et sellise regulatsiooni loomine on vajalik planeeringute jaoks, mis on moraalselt vananenud või kui kehtiva planeeringuga ei ole võimalik viia ellu eesmärgid, mis on muutunud peale detailplaneeringu kehtestamist, siis regulatsioon ei aita kuidagi kaasa selle eesmärgi saavutamisele. Ühtegi viidet moraalsele või mingile muule detailplaneeringu vananemisele regulatsioonis ei viidata. Seega on regulatsioon kehtiv kõikide planeeringute, mitte ainult vanade planeeringute puhul. Kohe pärast planeeringu kehtestamist võib igaüks, kel see aga pähe tuleb, esitada taotluse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu tegemiseks. 5. Ilmest kiirustamisest regulatsiooni loomisel näitab ka see, et § 1392 lõikes 2 on näiteks kirjas, et ülesandeid antakse valla- või linnavalitsusele, kuigi detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Kuna KOV on eelkõige		muutmise menetluses oleks aga, teie näite puhul, võimalik ka krundi piiride muutmine. Seega on PT-de ja DP muutmise regulatsiooni peamine erisus selles, et DP muutmise regulatsiooni alusel on võimalik DP olemuslik muutmine. Laiem ja mitmekesisem maakasutus võib kõne alla tulla juhul, kui uus üldplaneering võimaldab nt suuremat täisehitusprotsenti, suuremat koormust, lisatud on juhtotstarbeid vms. Planeerimismenetlusse kaasatakse isikud, keda planeering võib puudutada. Mõjutatud isiku mõistet küll PlanS otseselt ei kasuta, kuid see on kasutusel nt keskkonnaseadustiku üldosa seaduses (§ 25 lõige 2), küberturvalisuse seaduses (§ 8 lõiked 5 ja 6), atmosfääriõhu kaitse seaduses (§ 54 lõige 1). Mõistet ei ole kasutatud mitte eelnõu tekstis, vaid selgituses ning see ei raskenda kuidagi sättest arusaamist. Oleme päri, et terviklahenduse sisustamine võib olla keeruline, kuid seaduse tasandil selle osas kriteeriumide seadmine ei ole võimalik. KOV saab taotlust hinnata ning otsustada, kas tegemist DP muutmise regulatsiooni kohaldamine on konkreetsel juhul võimalik või mitte, või eeldatakse, et muudatuse ulatust arvestades on vajalik uue terviklahenduse loomine. Ka käesoleval ajal ei sisusta PlanS otseselt, mida saab pidada terviklahenduseks, kuna see on erinevate planeeringu osade omavahelise sümbioosi tulemus. Samas, kui krundile ehitusõigust ja juurdepääsu ei määrata ja muid tingimusi ei seata, aga krunt on DP-s toodud, siis on samuti tegemist terviklahendusega. Selle
---	--	--

volikogu, kes võib soovi korral volitada valla- või linnavalitsust menetlusi ja toiminguid tegema, siis selles paragrahvis on volikogult sellise toimingu tegemise õigus ära võetud. Sellise ühe ülesande menetluse sees andmine valla- või linnavalitsusele on põhjendamatu. 6. Täiesti arusaamatuks jääb selgituse osa, kus märgitakse, et Muudatus aitab lahendada ka neid olukordi, kus DP kehtestati üldplaneeringu kohasena ning see on ellu viidud, kuid õiguslik olukord (ennekõike uus üldplaneering) annab võimaluse kasutada DP-ga hõlmatud ala laiemalt või mitmekesisemalt. Milliseid olukordi on mõeldud? Vastavalt PlanS § 6 punktile 11 on elluviimine pidev tegevus, mida saab teha jätkuvalt. Planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine on üks elluviimise osa ning kui seda enam teha ei soovita, siis ei soovita ka seda planeeringut ju enam ellu viia. Arusaamatu on ka viide, et detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine annab võimaluse kasutada detailplaneeringuga hõlmatud ala laiemalt või mitmekesisemalt. Puudub selgitus, millised on laiemad või mitmekesisemad kasutusviisid. Kui detailplaneering nägi ette kahekorruselise elamu püstitamise, kas laiem on siis näiteks kolmekorruseline? Ja mitmekesisem on ärihoone püstitamine? 7. Huvitav on eelnõu viide sellele, et mõjutatud isikud on eeskätt piirinaabrid. Seni on planeerimis- ja ehitusõigust oluliseks eristavaks jooneks peetud seda, kas tegemist on laia avalikkuse kaasamisega (nn planeerimisdiskretsioon, vt Merusk „Administratsiooni diskretsioon ja selle kohtulik kontroll“ 1997) või kitsalt puudutatud isikutega ehk piirinaabritega. Eelnõu eklektilisusele viitab ka sõnakasutus „mõjutatud isikud“, sest PlanS-is kasutatakse mõisteid puudutatud isikud ja huvitatud isikud. Nii on ka		valguses võib öelda, et kui DP muutmise käigus lahendatakse suurem osa PlanS § 126 lõikes 1 toodud ülesandeid, võib olla tegemist DP terviklahenduse ulatusliku muutmisega, mida KOV võib pidada vajalikuks lahendada uue DP-ga (kohaldada PlanS § 140 lõiget 7).
--	--	--

selgitatud PlanS algse eelnõu juurde kuuluvas seletuskirjas isikuid, keda tuleb kaasata. Nüüd lisandub nendele mõistetele veel ka mõjutatud isikud. 8. Kuigi eelnõu selgituste kohaselt on KOV-le jäetud õigus detailplaneeringu muutmise protsessi mitte kohaldada, kui peetakse vajalikuks uue terviklahenduse loomist, siis regulatsioonist ei selgu, millele toetudes terviklahendust hinnatakse. Praktikas hakkab selline väga lai kaalutlusruum tooma kaasa pigem vaidlusi selle üle, kas järgitakse terviklahendust või mitte. Ja muutmise protsessi kiiresti läbiviimise eesmärgiks seadmine ei too KOV-le kaasa häid lahendusi. 9. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise regulatsioonis on märgitud, et selline planeering kindlalt kehtestatakse. See on huvitav, sest isegi tavalise detailplaneeringu puhul on KOV-il õigus otsustada, kas ta planeeringu kehtestab või mitte, aga muutmise regulatsiooni puhul tal sellist kaalutlusõigust ei ole. 10. Detailplaneeringu algatamise üle otsustamine on KOV kaalutlusõigus, kuid eelnõu juurde antud selgitused näevad ette, et juhul, kui KOV ei algata muutmise menetlust, algatab ta detailplaneeringu. Sellise illusiooni loomine on põhjendamatu, sest 1) seda ei näe ette koostatud regulatsioon 2) KOV võib lisaks muutmise algatamata jätmisele alati otsustada, et ta ei soovi ka uut detailplaneeringut teha. Arusaamine sellest, mida ja miks võiks muuta võib huvitatud isikul ja KOV-il olla väga erinev. Näiteks toovad enamus huvitatud isikuid muutmise põhjenduseks asjaolu, et nüüd on tema planeeritud ala kinnisasja omanik.		
---	--	--

	Eelnõu §-des 139 ¹ kuni 139 ⁵ ette nähtud regulatsioon on läbimõttlemata, sobimatu üldisesse planeerimise hierarhiasse ja struktuuri ning loob tohutu halduskoormuse.		
Kose Vallavalitsus (02.10.2025)			
1.	Projekteerimistingimused, mis asendavad detailplaneeringut (miinused): 1. Ametnik peab tegema ära planeerija töö. Kui seda peab kaitsma hakkama (mingite vastuväidete pärast) on töö kordades suurem. Keerulise olukorra puhul peab planeerimise töö jätma planeerija teha (ehk valima planeeringu menetluse). Kutsega arhitektid, kes ei ole planeeringuid koostanud, on üldjuhul väga viletsad planeerijad ja neid peab välja õpetama (st töö tagastama parandamiseks mitmeid kordi). 2. Maaomanikule ei saa panna kohustust tee ja taristu ehitamiseks. 3. Üks asi on inimeste ehitussoovid ja teine valla arendamine ning mingite piirkondlike probleemide lahendamine. Piirkonnas võib olla lahendamisel probleeme, mille pärast on vaja projekteerimistingimuste andmisega viivitada. Inimesed nõuavad, et projekteerimistingimused peab andma 2 kuu jooksul, mõni pöördub õiguse saamiseks õiguskantsleri poole (õiguskantsler ei kaalutle, vaid tugineb olemasolevatele õigusaktidele ja üldplaneeringule). Detailplaneeringuga saab anda menetlusele pikema käigu ja panna probleemi osaline lahendamine planeeringust huvitatud isiku õlgadele. Variant on projekteerimistingimusi mitte anda, kuid seda peab põhjendama (võtab palju aega), pärast peab eeldatavasti veel vaideotsusega tegelema (võtab veel aega).	Selgitame	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium töötab välja seaduse eelnõu, millega nähakse ette arendustasu, mida saab muu hulgas kohaldada ka PT-de puhul. See annab KOV-le vabamad käed otsustamisel ning rahalise sisendi. Ehituskeelu kehtestamist PT-dega saab kaaluda EhS-s. PlanS kehtestab ehituskeeluga seotud küsimusi planeeringute kontekstis. Märgime, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse §-s 17 on toodud alused, millal on isik kohustatud ühisveevärgiga liituma ning millistel tingimustel ta selleks ei ole kohustatud. Meie hinnangul saab osundatud sätte põhjal keelduda lokaalsete lahenduste lubamisest olukorras, kus ühisveevärk on rajamisel.

	Eelneva punktiga 3 seoses olen kaalunud PlanS võimalusi ajutise ehituskeelu rakendamiseks. Näiteks on vaja kavandada suurele alale ÜVK trasse. 1. Seda võiks teha projekteerimistingimustega, kuid siis pole alust keelata elanikel rajada lokaalseid kaeve ja reovee kohtkäitluslahendusi. 2. Võiks teha detailplaneeringu, kuid siis peaks haarama planeeringualasse kõik katastriüksused, kus tahaks keelata lokaalsete vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamist. Kuid PlanS § 126 lg 2 ütleb, et siis tuleb lahendada ka kõigi planeeringuala kruntide ehitusõigused, mis teeb detailplaneeringu koostamise oluliselt kallimaks ja aeganõudvamaks. Kui tahaks keelata lokaalsete vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamist (seoses elamu kavandamisega ja mitte anda projekteerimistingimusi veel), siis tuleb see ÜVK planeering teha igal juhul hästi kiiresti ära. 3. Võiks teha teemaplaneeringu, kuid siis peab vastavalt PlanS § 74 lõikele 4 andma eelhindangu ja kaaluma keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KSH eelhindangu nõue tundub ÜVK kavandamise puhul ebaproportsionaalselt suur kohustus. 4. Veel võib muuta ÜVK arengukava, kuid see ei võimalda kehtestada ajutist ehituskeeldu.		
2.	Detailplaneeringu algatamise menetluse teeb pikaks, kui peab andma eelhindangu ja kaaluma KSH-d. See on vajalik, kui planeeringualal on mõni looduskaitseobjekt või	Selgitame	DP menetlustele diferentseeritud menetlustähtaegade kehtestamine on kaalumisel ning vajab täiendavat analüüsimist.

	on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga (need on tavapärased juhud). KSH eelhinnangu peab seaduse järgi koostama kohalik omavalitsus ja see on suur uurimis- ja mõtlemistöö. Lisaks peab eelnõu esitama seisukoha saamiseks asjaomastele asutustele vastamisajaga 30 päeva. Detailplaneeringu või projekteerimistingimuste vahel kaalumisel on tekkinud küsimus, kuidas mõtestada PlanS § 4 lõike 2 punkti 1: planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. Siit järeldub, et pigem tuleks projekteerimistingimuste koostamisele eelistada detailplaneeringu koostamist. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat, detailplaneering kehtib praeguse PlanS järgi igavesti (kui ei tunnistata kehtetuks).		PlanS § 4 lõike 2 punkti 1 mõte on tagada, et ehitustegevuse suunamiseks peaks olema vähemalt mõni planeering. PlanS § 125 lõige 5 on sellest kohustusest erand, kuid lähtub üldplaneeringust. Seega võib öelda, et sätte mõte tagada, et KOV territoorium oleks kaetud vähemalt üldplaneeringuga, mis suunab KOV ruumilist arengut.
3.	Kui tekib detailplaneeringu muutmise detailplaneeringu koostamise võimalus, siis kas jääb alles ka ehitusseadustiku § 27 kohane detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmise võimalus?	Selgitame	Kliimaministeerium on ette valmistanud EhS ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (EIS nr 24-0100), millega laiendatakse DP täpsustamise võimalusi. Küll aga tuleb siinkohal silmas pidada, et tegemist on peaaugjalikult täpsustamisega, mitte aga sisulise muutmisega. DP muutmise regulatsioon lubab DP-d muuta ka olemuslikult ehk reguleerida neid küsimusi, mida ei ole DP-s algselt reguleeritud. Sellist võimalust PT-d praegu ette ei näe ehk tegemist saab PT-de puhul olla üksnes olemasoleva tingimuse täpsustamisega. DP muutmise menetluses oleks aga, teie näite puhul, võimalik ka krundi piiride muutmine.

			Seega on PT-de ja DP muutmise regulatsiooni peamine erisus selles, et DP muutmise regulatsiooni alusel on võimalik DP olemuslik muutmine. PlanS § 140 lõige 7 on kohaldatav juhul, kui PlanS § 139 lõike 2 alusel otsustab KOV, et taotlus DP muutmiseks sisaldab selliseid ettepanekuid, mis eeldavad uue terviklahenduse loomist, muu hulgas ka ettepanekut üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.
4.	Detailplaneeringu muutmise detailplaneering on hea võrreldes detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja projekteerimistingimuste andmise menetlusega, mida kodanikud näevad ainsa neile sobiva variandina, kui on vaja seadustada detailplaneeringust mööda ehitamist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on ka menetlus, mis hõlmab üleriigilises või maakonna lehes teavitamist, kuid antud menetluses ei saa lehekulude tasumist panna huvitatud isiku kohustuseks, st tugineda ei saa PlanS § 130-le ja haldusmenetluse seadusele § 47 lõikele 5. Teiseks ei õnnestunud mul PLANK-i sisestada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega muutunud planeeringuala piiri. See probleem jäi ametniku õlgadele, kuid ka siin peaks maaomanik leidma planeerija, kes valmistab ette PLANK-faili arvestades PlanS § 130 põhimõtteid. Hea, et PlanS muutmise jääd ära üleriigilises või maakonna lehes teavitamise kohustus, mis on suur kulu vallale või planeeringust huvitatud isikule.	Selgitame	Võtame teadmiseks.
5.	PlanS muutmise eelnõus on selgitus: Muudatuse tulemusena saab PT-sid väljastada selliselt, et ehituslikud	Selgitame	PT-d antakse üldiselt teatud vahemikuna, nt hoone kõrgus mitte rohkem kui 8 m, mis tähendab, et ehitusprojekt võib

tingimused selguvad PT-de menetluse käigus (ja neid võidakse veel omakorda täpsustada või muuta ehitusloa andmise menetluses). Tahaks selgust, mis tingimusi võib ehitusloa menetluse käigus muuta ja kas ka kehtiva detailplaneeringu puhul võiks mingeid planeeringu tingimusi muuta ehitusloa menetluses. On tohutult koormav anda iga huvitatud isiku taotletava muudatuse puhul projekteerimistingimusi avatud menetlusega detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku §-ile 27 ja 31. Kui inimene oma tahtmist ei saa, jääme pikalt vaidlema, mõnikord isegi advokaatide vahendusel. Näiteks on detailplaneeringus katusetüüp viil- või kelpkatus, kuid isik soovib lamekatust või pultkatust. Piirkonda analüüsides võiks arvestada maaomaniku sooviga. Kas mõnel juhul võiks piisata planeeri ja nõusolekust, sest tema määratud lahendus võis mitte olla taotluslik (võrreldes mõne arhitekti kindla kontseptsiooniga) ja ei peaks andma projekteerimistingimusi avatud menetlusega? Või kui näiteks on vaja teha teistsugune piirdeaed võrreldes planeeringuga, siis millisele ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alapunktile tugineda, et anda projekteerimistingimused? Või võiks planeeringust erineva piirdeaia lubamise otsustada ehitusteatisel menetluses? Või kui planeeringus on tuletõrje veemahuti, kuid seaduse muutumise tõttu pole see enam kohustuslik, kas siis peaks tuletõrje veemahutist loobumiseks (mis on maaomanikule suur kokkuhoid) muutmiseks andma projekteerimistingimused või piisaks päästeametniku nõusolekust ehitusloa menetluses? Ja muidugi käib sellise küsimuse juurde ametniku poolt suur kaalumine ja põhjendamine.		mõnevõrra PT-dest erineda. Niisamuti on võimalik ka ehitamise käigus kalduda mõnevõrra kõrvale ehitusprojektist, kui tegemist ei ole sellise kõrvalekaldega, mis on oluline (ntavad nihkuvad veidi vms). PT-de eesmärk on siiski kindlaks määrata tulevase ehitise põhilised andmed (EhS § 26 lõige 4). PT-de menetluses kavandab Kliimaministeerium muudatusi, millega leevendatakse avatud menetluse nõuet. Eelnõu on kättesaadav eelnõude infosüsteemis „Ehitusseadustiku ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus“ (EIS nr 25-0100).
--	--	---

6.	PlanS muutmise eelnõus on selgitus: Sätte eesmärk on tugevdada MaRu õigust planeerimismenetluse suunamisel nii sisuliselt kui menetluslikult. Küsin, kas MaRu õigus suunata planeerimismenetlust sisuliselt on kooskõlas kohaliku omavalitsuse korralduse seadusega (KOKS)? Siia maani ükski planeerimismenetlusele järelevalve tegija ei ole tahtnud sisuliselt planeeringulahendust suunata. Ka kohus ei ole vist samuti soovinud seda teha. Kohaliku elu küsimusi peab kaaluma ja otsustama ikka kohalik omavalitsus. Detailplaneeringule järelevalve tegijad on vaadanud, kas on õigesti menetletud, kas detailplaneering on kooskõlas seaduste ja üldplaneeringuga, ja jätnud sisulise otsustamise alati kohalikule omavalitsusele. Kohus vaatab muuhulgas, kas huvisid on õigesti kaalutud. Seega ei saa aru, kuidas MaRu hakkab planeerimismenetlust sisuliselt suunama. Praeguseks on PlanS-is võetud MaRu kohustusi vähemaks, et mitte tegeleda planeeringuvaidlustega. Kui MaRu hakkab suunama planeerimismenetlust, siis võib kodanike ja arendajate poolt MaRu-le tekkida surve kaebamisel ja õiguste tagaajamisel. Veel, kui MaRu hakkab planeerimismenetlust sisuliselt suunama, siis tekib planeeringu menetlejal kohustus ka MaRu ettepanekuid läbi töötada ja otsustada, kas need on kohaliku elu tervikpilti silmas pidades ikka õiged.	Selgitame	Selgitus: Eelnõukohane haldusjärelevalve vastab VVS § 75¹ lõikes 4 toodud eeldustele. MaRu haldusjärelevalve pädevus ei ole vastuolus KOV-ide põhiseaduse §-s 154 nimetatud enesekorraldusõigusega. Haldusjärelevalvet kohaldatakse käesoleval ajal ka teiste õigusaktide alusel (nt avaliku teabe seaduse § 45 lõige 1 Andmekaitse Inspektsiooni osas ja paljud muud). Eelnõukohane haldusjärelevalve ei või sekkuda KOV pädevusse ruumiotsuste tegemisel, kuid MaRu-l tekib pädevus hinnata, kas KOV on ruumiotsuse tegemisel lähtunud õigusaktides sätestatud nõuetest ehk järginud seaduses sätestatud tähtaegasid. Haldusjärelevalve sisu ja ulatus on kindlaks määratud muu hulgas haldusmenetluse seadusega, mille kohaselt on haldusjärelevalve läbiviijal kohustus tagada järelevalvatava menetluslikud õigused. Haldusjärelevalve sisustatakse vastavalt konkreetse probleemi sisule, mis paneb paika kogutavate tõendite hulga ja tuvastavate asjaolude kogumi. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium viib koostöös MaRu-ga läbi teenusdisaini uuringut, mille raames kaalutakse muu hulgas ka heakskiidumenetluse ümberdisainimist, mis tähendab, et kaob ära dubleeriv
----	--	-----------	--

			regulatsioon. Ühtlasi on vajalik märkida, et heakskiidumenetlus ei võimalda sekkuda käimasolevasse planeerimismenetlusse ehk tuvastada menetluse venimise põhjuseid ja neid koostöös KOV-iga lahendada.
Haljala Vallavalitsus (07.10.2025)			
1.	„3) paragrahvi 4 täiendatakse lõikega 2² järgmises sõnastuses: „(2²) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib määrata planeerimismenetluses toimingu tegemiseks mõistliku tähtaja juhul, kui toimingu tegemiseks ei ole tähtaega sätestatud käesolevas seaduses või muus õigusaktis.“; Eelnõu koostaja selgitus: Selle sätte eesmärk on välistada olukorrad, kus planeerimisalase tegevuse korraldaja võiks sätestada nt kooskõlastajatele muud tähtaega võrreldes sellega, mis tuleneb otse seadusest. Kommentaar: Mis saab siis, kui kooskõlastajad soovivad pikendada ise vastamise tähtaega?	Selgitame	Kehtiv PlanS annab kooskõlastajale õiguse pikendada kooskõlastamise tähtaega. Eelnõukohane säte ei reguleeri kooskõlastamise tähtaja pikendamist.
2.	„§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid: 1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel; 2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta; 3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“ Kommentaar: Kas järelevalvet plaanitakse teha ka planeeringulahenduse sisu osas? KOV tegevuse üle kontrolli teostamine tähendab nii Maa- ja Ruumiameti kui	Selgitame	Eelnõukohane haldusjärelevalve vastab VVS § 75¹ lõikes 4 toodud eeldustele. MaRu haldusjärelevalve pädevus ei ole vastuolus KOV-ide põhiseaduse §-s 154 nimetatud enesekorraldusõigusega. Haldusjärelevalvet kohaldatakse käesoleval ajal ka teiste õigusaktide alusel (nt avaliku teabe seaduse § 45 lõige 1 Andmekaitse Inspektsiooni osas ja paljud muud). Eelnõukohane haldusjärelevalve ei või sekkuda KOV pädevusse ruumiotsuste tegemisel, kuid MaRu-l tekib pädevus hinnata, kas KOV on ruumiotsuse tegemisel lähtunud õigusaktides sätestatud nõuetest ehk järginud seaduses sätestatud tähtaegasid.

ka KOV ametnikele täiendavaid tööülesandeid (näiteks KOV-il protokollide ja memode koostamise vajaduse igast kohtumisest planeeringut koostava ettevõtte ja arendaja vahel, mida aja kokkuhoiu mõttes igal pool ei tehta, v.a kohustuslikud avalike arutelude protokollid). Võib eeldada, et kui arendaja ei ole KOV-i poolt esitatud planeeringu märkustega rahul, siis pööratakse Maa- ja Ruumiameti poole, et oma soovidele tuge saada. Ka praegu on Haljala vallas menetluses detailplaneeringuid, kus koostame planeeringulahendust koos arendaja advokaatidega, mis tähendab ühe teemaga (nt hoonestusala ulatus, hoonete ehitisealuse pinna suurus, puurkaevu hooldusalasse ehitamise võimalikkus) süvitsi minemist ja väga head kirjalikku põhjendamise oskust. Kokkuvõttes selline tegevus ei kiirenda detailplaneeringute koostamist. Planeeringumenetluse läbiviimise edukus sõltub lisaks detailplaneeringuid koostavate ettevõtete pädevusest ja hoolsusest. See, et detailplaneeringu jooniste ja seletuskirja vahel on vastuolu, töö on täis kirjavigu, elementaarsed planeeringuteterminid on valed, pikendab detailplaneeringu koostamise aega märgatavalt. Näiteks on Haljala vallas tegutsemas üks detailplaneeringu koostaja, kes kasutab vaidluste korral vallaga suhtlemiseks advokaati. Samuti tekitab ajakulu see, kui planeeringu koostajad soovivad hakata vaidlema riigiasutustega kooskõlastuste teemal. Detailplaneeringu koostamise menetlustega kiirustamine võib viia selleni, et valda saadetud planeeringutesse ei ole enam võimalik süveneda ja “menetletakse need lihtsalt läbi”. Väikestes KOV-ides on spetsialistid oma valdkonna töödega üle koormatud, mistõttu ei pruugi		Haldusjärelevalve sisu ja ulatus on kindlaks määratud muu hulgas haldusmenetluse seadusega, mille kohaselt on haldusjärelevalve läbiviijal kohustus tagada järelevalvatava menetluslikud õigused. Haldusjärelevalve sisustatakse vastavalt konkreetse probleemi sisule, mis paneb paika kogutavate tõendite hulga ja tuvastavate asjaolude kogumi. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium viib koostöös MaRu-ga läbi teenusdisaini uuringut, mille raames kaalutakse muu hulgas ka heakskiidumenetluse ümberdisainimist, mis tähendab, et kaob ära dubleeriv regulatsioon. Ühtlasi on vajalik märkida, et heakskiidumenetlus ei võimalda sekkuda käimasolevasse planeerimismenetlusse ehk tuvastada menetluse venimise põhjuseid ja neid koostöös KOV-iga lahendada.
---	--	--

	planeeringudokumente ka mitmed spetsialistid jõuda läbi vaadata. Lisaks tähtaegade kontrollimisele oleks vajalik pöörata tähelepanu ka koostatava planeeringu kvaliteedile ja sellele, kas selline planeeringulahendus teeb avalikku ruumi paremaks või mitte. Tähelepanu tasuks pöörata ka ehtisregistri kaudu toimuvale projekteerimistingimuste menetlusele, mida riigi poolt selliselt ei kontrollita ja kus ei pruugita avalikule ruumile tähelepanu pöörata. Kui ühiskonna soov on asendada detailplaneeringute koostamise menetlused projekteerimistingimuste menetlustega, siis peaks ehitusseadustiku projekteerimistingimuste peatükki täiendama lisanduvate nõuetega (nt kontaktvööndi analüüs, illustreerivad joonised, vastavus üldplaneeringule jne). Maa- ja Ruumiameti spetsialistid võiksid abistada KOV-e planeeringulahenduse sisu osas. Tähtaegadest kinni pidamist võiks eelduslikult jälgida PLANIS-e kaudu.		
3.	§ 139¹. Detailplaneeringu muutmine (3) Kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab koostamise korraldaja detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Kommentaar: Kas peaks määrama, kui kaua KSH/KMH kehtib (kuna keskkonnatingimused võivad ajas muutuda,	Selgitame	KSH ja keskkonnamõju hindamise aruandele ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses kehtivusaega määratud. Kui tähtaja määramist peetakse vajalikuks, siis valmistab selle muudatuse ette Kliimaministeerium. Ei ole välistatud, et aruande järgselt olukord looduses muutub. See on põhjuseks, miks eelnõukohases PlanS §-s 139¹ on sätestatud kohustus võtta arvesse juba koostatud aruannet ning kui taotlusega nähakse ette tegevust, mis

	lisanduda võib uusi kaitsealasid ja/või kaitsealuseid liike jne)?		väljub aruandes märgitud ja lubatud tegevusest või mahust, tuleb alatatada DP.
4.	§ 139². Taotlus detailplaneeringu muutmiseks (1) Taotluse detailplaneeringu muutmiseks võib esitada igaüks. Detailplaneeringut muutev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates. Kommentaari: Ei nõustu sellega, et igaüks võib esitada taotluse kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. Selline võimalus võib suurendada naabrite vahelisi konflikte. Näiteks kui detailplaneeringuga on määratud väga ulatuslik hoonestusala (4 m krundi piirist), kas siis saaks naabri taotluse alusel hakata seda nihutama krundi piirist kaugemale? Mis saab siis, kui kehtiv detailplaneering on osaliselt ellu viidud? Seaduses võiks olla kirjas konkreetsed juhtumid, millal oleks võimalik kasutada detailplaneeringut muutva detailplaneeringu liiki. Kuidas see erineb projekteerimistingimustega kehtiva detailplaneeringu täpsustamisest? Võiks kaaluda detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste väljastamise võimaluse suurendamist (nt hoone ehitisealuse pinna suurendamine 10% ulatuses).	Selgitame	Lõike 1 esimene lause on eelnõust välja jäetud. Kliimaministeerium on ette valmistanud EhS muutmise seaduse eelnõu, millega laiendatakse DP täpsustamise võimalusi. Küll aga tuleb siinkohal silmas pidada, et tegemist on peaaesjalikult täpsustamisega, mitte aga sisulise muutmisega. DP muutmise regulatsioon lubab DP-d muuta ka olemuslikult ehk reguleerida neid küsimusi, mida ei ole DP-s algselt reguleeritud. Sellist võimalust PT-d praegu ette ei näe ehk tegemist saab PT-de puhul olla üksnes olemasoleva tingimuse täpsustamisega. DP muutmise menetluses oleks aga, teie näite puhul, võimalik ka krundi piiride muutmine. Seega on PT-de ja DP muutmise regulatsiooni peamine erisus selles, et DP muutmise regulatsiooni alusel on võimalik DP olemuslik muutmine. DP muutmise regulatsioon on kasutatav nii elluviimata kui elluviidavate või elluviidud DP-de puhul.
5.	PlanS § 95. Kohaliku omavalitsuse eriplaneering ja selle koostamise korraldaja	Selgitame	Peale eelnõu seadusena vastuvõtmist ja jõustumist lahendatakse senised eriplaneeringuga ette nähtud

	(1) Kohaliku omavalitsuse eriplaneering koostatakse olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole üldplaneeringus määratud. Kommentaar: Kui peatükk 7. “Kohaliku omavalitsuse eriplaneering” PlanS-is terves ulatuses kehtetuks tunnistatakse, siis on edaspidi sellisel juhul tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu asemel. Detailplaneeringu koostamise menetlusele on kehtestatud menetlustähtjaks kolm aastat. Kas see kehtib ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu suhtes? Kolme aastaga pole võimalik seda menetleda, kuna tegemist on nn kahe-etapilise planeeringuga (üldplaneeringu ja detailplaneeringu osad).		küsimused detailplaneeringuga ning vajadusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.
6.	§ 139⁵. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine (3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosalehes. Kui teavitamine ei ole valla- või linnalehe ilmutumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub, avaldatakse teade 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates planeeringuala maakonnalehes. Teade planeeringu kehtestamisest avaldatakse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates koostamise korraldaja veebilehel.	Selgitame	DP-d muutvate DP-dega seotud teadete avaldamine lehtedes on asjakohane seetõttu, et selles menetluses ei oleks muul viisil avalikkuse laiem kaasatus tagatud, kuna menetluses ei nähta ette avalikustamist ega avalikke arutelusid. Ajalahes avaldamine võimaldab laiemal üldsusel saada teavet DP muutmise kohta.

	Kommentaar: Kui detailplaneeringute puhul kaob teadete avaldamise nõue maakonnalehes ära, siis võiks ka sellise planeeringuliigi puhul avaldada teated ainult linna- ja vallalehtedes.		
Tallinna Linnaplaneerimise Amet (02.10.2025 nr 6-6/1028-2)			
1.	„3) paragrahvi 4 täiendatakse lõikega 2² järgmises sõnastuses: „(2²) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib määrata planeerimismenetluses toimingu tegemiseks mõistliku tähtaja juhul, kui toimingu tegemiseks ei ole tähtaega sätestatud käesolevas seaduses või muus õigusaktis.“; Seda on selgitatud, et planeeringute menetlused võivad jääda venima ka planeerimisalase tegevuse korraldajast sõltumatutel asjaoludel, peaaesjalikult juhul, kui kaasatud isikud või isikud, kelle seisukoht või arvamus on ühel või teisel juhul vajalik (nt võrguvaldaja), ei vasta mõistliku aja jooksul. Niisamuti on tagasiside põhjal täheldatud, et planeeringust huvitatud isikud ei tee vajalikke toiminguid (nt vajalikke muudatusi planeeringu lahenduses vms) mõistliku aja jooksul. Sätte alusel saab planeerimisalase tegevuse korraldaja liikuda planeeringu menetlusega edasi. Juhime tähelepanu, et siis tuleks seaduses täiendada ka detailplaneeringu koostamise lõpetamise aluseid olukorras, kui planeerimisalase tegevuse korraldaja määratud toimingu tegemise tähtaega ei täideta. Muidu ei ole sellise tingimuse sätestamine asjakohane ja on sisutühi, kuna juriidilist tagajärge kohustuse mittetäitmisel ei järgne ja planeerimisalase tegevuse korraldajal ei ole võimalik vaatamata määratud tähtajale lisameetmeid kohaldada.	Selgitame	PlanS eelnõuga (eelnevas numeratsioonis punkt 32) täiendatakse PlanS § 129 lõiget 1 punktiga 5 järgmises sõnastuses: 5) <i>huvitatud isik ei ole pärast vähemalt kahte kirjalikku meeldetuletust esitanud määratud tähtaja jooksul planeerimismenetluse jätkamiseks vajalikke andmeid.</i> Säte annab planeerimisalase tegevuse korraldajale õiguse määrata huvitatud isikule tähtaja vajalike andmete esitamiseks, mille täitmata jätmisel ja peale vähemalt kahte meeldetuletust, võib planeerimisalase tegevuse korraldaja menetluse lõpetada. Mõlemad eelnõukohased sätted annavad kombineeritult KOV-dele hoova, millega planeerimismenetlusi paremini juhtida ning ühtlasi võimaldab huvitatud isikuid distsiplineerida.

2.	2. eelnõud täiendatakse punktiga 6 järgmiselt: „6) seadust täiendatakse paragrahvi 7¹ järgmises sõnastuses: „§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid: 1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel; 2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta; 3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“ Paragrahv 7¹ tuleks terviklikult välja jätta. Eesti Vabariigi põhiseaduse (edaspidi PS) § 154 esimese lause kohaselt otsustavad ja korraldavad kõiki kohaliku elu küsimusi kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt – seega deklareerib ja tunnustab PS kohalike omavalitsuste autonoomiat ehk iseotsustamise õigust. Õiguskantsleri seaduse § 1 lg 1 kohaselt teostab õiguskantsler järelevalvet kohaliku omavalitsuse õigustloovate aktide üle ja Vabariigi Valitsuse seaduse § 59 lg 1 kohaselt teostab Justiits- ja Digiministeerium järelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide üle. Lisaks on olulisima instantsina vaidlusküsimistes olemas halduskohus, kelle ülesanne on eelkõige isikute õiguste kaitse õigusvastase tegevuse eest täidesaatva võimu teostamisel.	Mittearvestatud	Eelnõukohane haldusjärelevalve vastab VVS § 75¹ lõikes 4 toodud eeldustele. MaRu haldusjärelevalve pädevus ei ole vastuolus KOV-ide põhiseaduse §-s 154 nimetatud enesekorraldusõigusega. Haldusjärelevalvet kohaldatakse käesoleval ajal ka teiste õigusaktide alusel (nt avaliku teabe seaduse § 45 lõige 1 Andmekaitse Inspektsiooni osas ja paljud muud). Eelnõukohane haldusjärelevalve ei või sekkuda KOV pädevusse ruumiotsuste tegemisel, kuid MaRu-l tekib pädevus hinnata, kas KOV on ruumiotsuse tegemisel lähtunud õigusaktides sätestatud nõuetest ehk järginud seaduses sätestatud tähtaegasid. Haldusjärelevalve sisu ja ulatus on kindlaks määratud muu hulgas haldusmenetluse seadusega, mille kohaselt on haldusjärelevalve läbiviijal kohustus tagada järelevalvatava menetluslikud õigused. Haldusjärelevalve sisustatakse vastavalt konkreetse probleemi sisule, mis paneb paika kogutavate tõendite hulga ja tuvastavate asjaolude kogumi. Selgitame, et sätte sõnastust on muudetud, mille kohaselt antakse MaRu-le järelevalvepädevus tähtaegadest kinnipidamise üle nii KOV-ide kui asutuste puhul. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium viib koostöös MaRu-ga läbi teenusdisaini uuringut, mille raames kaalutakse muu hulgas ka heakskiidumenetluse ümberdisainimist, mis tähendab, et kaob ära dubleeriv regulatsioon. Ühtlasi on vajalik märkida, et
----	---	-----------------	--

	Planeerimisseaduse täiendamine §-ga 7¹ tähendaks kohaliku omavalitsuse autonoomia ulatuslikku piiramist – praegusest planeerimisvaldkonna koostööpartnerist Maa- ja Ruumiametist saaks pelgalt järjekordne kohaliku omavalitsuse järelevalveorgan. Maa- ja Ruumiameti muutmine järelevalveorganiks tähendaks bürokratia hüppelist kasvu, sh tähendaks Maa- ja Ruumiameti muutmine kohaliku omavalitsuse järelevalveorganiks vajadust uusi ametnikke tööle võtta nii Maa- ja Ruumiametisse kui kohalikesse omavalitsustesse, kes hakkaksidki peaaesjalikult tegelema planeerimismenetluse järelevalvega ja kohalike omavalitsuste poolt planeerimismenetluse järelevalves Maa- ja Ruumiametile vastuste ja aruannete koostamisega. Samas sellise järelevalve efektiivsus on enam kui küsitav, kui samal ajal on inimestel võimalus väga väikeste kulutustega pöörduda samades küsimustes halduskohtu poole. Alternatiivina võiks vajadusel kaaluda järelevalve tegemist MaRu poolt üksnes KOV menetlustähtaegadest kinnipidamise üle.		heakskiidumenetlus ei võimalda sekkuda käimasolevasse planeerimismenetlusse ehk tuvastada menetluse venimise põhjuseid ja neid koostöös KOV-iga lahendada.
3.	3. eelnõud täiendatakse punktiga 48 järgmiselt: „48) seadust täiendatakse paragrahvidega 139¹ kuni 139⁵ järgmises sõnastuses: „§ 139¹. Detailplaneeringu muutmine (5) Detailplaneeringu muutmisel lahendatakse vähemalt käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 1–4 nimetatud ülesanded, kui neid ei ole muudetava detailplaneeringuga lahendatud. Käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik	Selgitame	Selgitame, et eelnõust on viide PlanS §-le 126 välja jäetud. Selgitame, et osundatud paragrahvi lõikesse 5 jäi tööversioonis ekslik viide, see on eemaldatud. Selgitame, et DP muutmise menetlust saab kohaldada ainult DP enda ulatuses, vastasel korral oleks tegemist juba uue DP-ga. Täiendame seletuskirja.

lahendada ka käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud ülesanded. Elltoodud säte (lg 5) on arusaamatu ja ebaselge, kuna § 126 lg 2 järgi on lg 1 punktide 1–4 lahendamine kohustuslik ehk need punktides 1–4 ettenähtud ülesanded on alati kehtivas DP-s lahendatud. Lg 5 teine lause on vastuolus ka sama paragrahvi lõikega 2 („Detailplaneeringut muutev detailplaneering ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.“), kuna lg 5 ütleb, et § 126 lg 1 punktide 17 ja 20 ülesanded tuleb lahendada, aga sama paragrahvi lg 2 ütleb, et sel juhul detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei tehta ehk detailplaneeringut ei saa muuta. Lisaks palume selguse huvides seletuskirja täiendada selgitusega, et detailplaneeringu muutmise lihtsustatud menetlus kehtib ainult kehtiva detailplaneeringu ala osas, st kui soovitakse alasse hõlmata ka maa-ala, mida kehtiv detailplaneering ei hõlma, siis detailplaneeringu muutmise menetluse sätted ei rakendu. Peale selle, kuivõrd planeerimisseadusega soovitakse suurendada projekteerimistingimuste osakaalu ja tähtsust, tuleks ühtlasi pikendada mõistlikult projekteerimistingimuste kui n-ö minidetailplaneeringu		
--	--	--

menetlemise tähtaegu – praegune EhS § 31 lg-s 2 ettenähtud 60-päevane menetlustähtaeg on arvestades avaliku väljapaneku, avaliku arutelu ja kooskõlastamiste kohustust ilmselgelt liiga lühike. Samuti soovime pöörata tähelepanu planeeringute avalikustamist puudutavatele teemadele (nt PlanS § 137 DP avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste arvestamine), mis on jätkuvalt adresseerimata, aga pikendavad põhjendamatult menetlustähtaegu. Asjaomased PlanS paragrahvid tuleks üle vaadata viisil, mis võimaldavad maksimaalselt suurendada kaasamise sisulist kvaliteeti ja digihüpet. Kriitiliselt tuleks üle vaadata erinevad nõuded, mis puudutavad planeeringuinfo ja avalike arutelude kohalikes lehtedes avaldamist. KOVile võiks anda suurema autonoomia kõige laiemal levikuga kanalite (nii füüsilised kui digitaalsed) valimisel. Hetkel on Tallinna linn olukorras, kus linnaosalehtede ilmumise piiratuse tõttu on linn sunnitud avaldama teateid Harju elus ning linnaosalehtedest sõltumine toob kaasa mitme kuiseid viivitusi menetlusprotsessides. Kindlasti ei ole see kooskõlas PlanS algse mõttega kaasamise korraldamisest. MaRu osas teeks lisaks üldise menetluse kiirendamise vaimus ettepaneku lühendada järelevalve vastuste tähtaega 60lt päevalt 30le (§ 138. Detailplaneeringu heakskiitmine). Samuti teeme ettepaneku muuta planeerimisseaduse § 140 lg 6 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 selliselt, et detailplaneeringu tunnistab kehtetuks volikogu asemel kohalik omavalitsus. Sellisel juhul oleks võimalik delegeerida linnavalitsuse korraldusega		
--	--	--

	kehtestatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamine linnavalitsusele.		
4.	Maakatastriseaduse § 8 lõige 3¹ muudatuse seletuskiri on keeruliselt sõnastatud ning oluline on, et see oleks selgemini sõnastatud, muudetud või selgitatud seletuskirja järgmised osad (lisatud kursiivis ja boldis). Maakorraldusseaduse (edaspidi MaaKS) § 2 lõikest 1 tulenevalt on maakorralduse eesmärgiks võimaluste loomine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Seaduse lõike sõnastus pole täielik, korrektne seaduse sõnastus oleks „Maakorraldusseaduse § 2 lõikest 1 tulenevalt maakorralduse eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks.“ See lähtub asjaolust, et katastripidajal on pädevus kontrollida maakorralduse läbiviimisel igal üksikjuhul sisuliselt, kas tegu on maakorralduse nõuetele vastava toiminguga või katastriandmete parandamisega katastrimõõdistamise tulemusena, sh ülemõõdistamisega või andmete parandamisega ametiülesannete korras. Katastripidaja veendub, kas tegu on sobiliku vahendiga maaomaniku eesmärgi saavutamiseks ning hindab, kas maaomanike tahe tagab otstarbeka maakasutuse (üksnes juhtumitel kui on tegu katastriandmete parandamisega	Arvestatud osaliselt	Seletuskirja parandatud. Selgitame, et seletuskirjas tehtud viide hindamise osas puudutab MaRu pädevust hinnata tehingu sisu mitte niivõrd maakorraldusest tulenevat järgnevat maa kasutamise otstarbekust. Kohalik omavalitsus otsustab maakorralduse lubatavuse üle ja seejärel katastripidaja hindab toimingu sisu ja eesmärki ehk hindab, kas tegu on sobiliku vahendiga maaomaniku eesmärgi täitmiseks.

	katastrimõõdistamise tulemusena, sh ülemõõdistamisega või andmete parandamisega ametiülesannete korras). Otstarbeka maakasutuse hindamine ja otsustamine on maakorralduse korral KOVi pädevuses (MaaKS § 3 lg 1), seega on vajalik selgelt eristada, et see ei puuduta otsustust maakorralduses. Selgelt on vajalik osutada, et juhul kui tegemist on katastriandmete parandamise, üle mõõdistamise või andmete parandamisega on hindamise õigus MaRu-l. Tähtis on, et seletuskirja selgitustes ei tekiks õigust MaRule hinnata otstarbeka maakasutuse tagamist ka kinnistu jagamise, liitmise ja piiride muutmise maakorraldustoimingul. MaaKS kohaselt on Maa- ja Ruumiametil õigus hinnata maakorralduse seaduslikkust (MaaKS § 3 lg 2).		
Notarite Koda (16.10.2025 kiri nr 6-1/50)			
1.	Notarite Kojale teadaolevalt on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil (edaspidi MKM) kavas esitada ettepanek planeerimisseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu täiendamiseks maakatastriseaduse § 8 lõike 3¹ ja maakorralduse seaduse § 2 lõike 5 muudatustega, millega soovitakse sätestada, et: - katastripidajal oleks õigus otsustada maakorraldustoimingu ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamise üle; - maakorraldusseaduse alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimuks kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses ega oleks nõutav notariaalselt tõestatud kokkuleppe (asjaõigusleping).	Mittearvestatud	Selgitus: Eelnõu on kantud vajadusest täpsemalt välja tuua 2018. aastast kehtima hakanud regulatsiooni sisu ja toetada senini toimunud praktikat, mida on asjassepuutuvad pooled aktsepteerinud. Rõhutame, et antud muudatustega ei looda uusi kohustusi ega muudeta õigusi, vaid täpsustatakse sõnaselgelt varasemalt kehtima hakanud regulatsiooni mõtet, lähtudes muuhulgas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (598 SE) seletuskirjast. Maakorralduse eesmärk on üldises mõttes kinnisasja piiride korrastamine selle kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks

Notarite Koda ei toeta kavandatavaid muudatusi. Muudatused seaksid ohtu kinnisomandi üleandmise ja koormamise õiguskindluse ning oleksid vastuolus kehtiva asjaõigusseaduse, Riigikohtu praktika ja põhiõigusliku omandi kaitse põhimõtetega. MaaKS § 2 lg 1 sätestab, et maakorraldus käesoleva seaduse tähenduses on tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Nimetatud säte ei tähenda, et kui omanik või katastripidaja leiavad, et kinnisasja või selle osa tasuta või tasu eest üle andmine on otstarbekas, on tegemist maakorraldustoiminguga. Kui maakorraldustoimingu käigus muudetakse kahe kinnisasja, millel on erinevad omanikud, vahelist piiri, toimub paratamatult omandi üleandmine – osa ühe isiku kinnisasjast läheb teise isiku omandisse, sõltumata sellest, kuidas seda halduslikult nimetatakse või kas tegemist on lihtsa ja selge või keeruka juhtumiga. Tegemist on AÕS § 64¹ mõistes omandi üleandmisega, mille toimumiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Omandi üleandmise toimumine või mitte toimumine ei saa sõltuda katastripidaja hinnangust, omanike soovidest, otstarbekusest või majanduslikest eesmärkidest. Tegemist on faktilise asjaoluga – asi, mis kuulus ühele isikule, hakkab kuuluma teisele.	ja majandamiseks. Maakorralduse käigus ei tehta käsutamistehingut omandi üleminekuks. Riigikohtu tsiviilkolleegium juhtis tähelepanu sätete ebaselgusele ja täpsustamise vajadusele 30.04.2025 kohtumääruses tsiviilasjas nr 2-24-10897¹. Riigikohus selgitas, et juhul, kui seadusandja soovib kaotada maakorraldustoimingutega kaasneva asjaõigusseaduse AÕS) §-st 64¹ tuleneva käsutustehingu notariaalse tõestamise vorminõude, tuleks vorminõude erisus seaduses erinormina selgelt sätestada. Seetõttu ei ole kavandatavad täpsustused vastuolus AÕS-ga ega Riigikohtu praktikaga. Varasem (enne 2018. aastat) kohtupraktika (RKTKm 3-2-1-46-10, p 10; RKTKo 3-2-1-67-12, p 27) ei ole enam antud küsimuses maakorralduse vaatest asjakohane. Lisaks rõhutame, et katastripidaja on pädev ja kontrollib maakorraldustoimingute läbiviimisel kõiki olulisi asjaolusid, sh isikute teovõimet ja esindusõigust, vara kuulumist ühisvara, lahusvara või pärandvara koosseisu jpm. Näiteks tuvastades, kas maakorraldustoimingu osalev kinnisasi on (endiste) abikaasade ühisvara, ning kui on, võetakse kõikide omanike nõusolekud, kaasa arvatud ka juhul, kui nad ei ole omanikuna kinnistusraamatusse kantud. Omaniku avaldus ja nõusolek on katastrikande eeldusena vajalik ja katastripidaja kontrollib seda igal üksikjuhtumil. Selgitame, et katastripidaja lähtub maakorraldustoimingu ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamisel seaduses
---	--

¹ [Riigikohtu tsiviilkolleegiumi lahend asjas 2-24-10897](#)

Seda on kinnitanud ka Riigikohus lahendi 2-24-10897 punktis 11, asudes seisukohale, et „<i>kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine hõlmab nii kinnisasjade jagamist kui ka liitmist. On ilmselge, et selleks, et ühe kinnisasja osa muutuks teise kinnisasja osaks, tuleb see esmalt esimesest kinnisasjast eraldada ja siis teisele liita. See, et maakorralduslikult on seda võimalik teha selliselt, et vahepeal eraldi kinnisasja ei moodustata, ei muuda kinnisasjade osade vahetamise olemust. AÕS § 54 lg 1 järgi on kinnisasjade ühendamiseks ja jagamiseks vaja kinnisasja omaniku tahteavaldust. Kui kinnisasjad, mille piire muudetakse, kuuluvad samale isikule, ei näe seadus ette selle tahteavalduse vorminõuet. Kui jagamise käigus eraldatakse kinnisasjast maatükk, mis võõrandatakse kolmandale isikule või liidetakse kolmandale isikule kuuluva kinnisasjaga, on tegemist ühtlasi kinnisasja üleandmisega AÕS § 64¹ tähenduses, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping poolte vahel (RKTkm 3-2-1-46-10, p 10; RKTko 3-2-1-67-12, p 27).</i>“ Ei ole mõeldav, et katastripidaja hakkab oma sisetunde järgi otsustama, millal talle tundub, et omandi üleandmine on otstarbekam defineerida maakorraldustoiminguks ja millal kinnisasjaõiguse käsutamiseks. Samuti – sellest lähtuvalt kas nõuda või mitte nõuda notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimist. Jättes kõrvale asjaolu, et omandi üleandmine on fakt, mida ükski arvamus ei muuda, tekitab küsimusi, kas ja millises ulatuses on maakorraldustoimingut läbiviivad ametnikud pädevad hindama, kas kinnisasi kuulub osalejate ühis- või lahusvara	sätestatud maakorralduse nõuetest ja hindab kinnisasja olemust ja väärtust. Katastripidaja teostab maakorralduse seaduslikkuse üle haldusjärelvalvet ning suudab hinnata toimingu sisu ja eesmärgi. Nimetatud pädevus maakorraldustoimingu aluseks olevate asjaolude kontrollimiseks on antud katastripidajale 2018. aastal, mida kinnitab muudatusle järgnenud kohtupraktika. Katastripidaja suunab maakorralduse osalised notariesse näiteks juhtudel, kui piiride muutmine toob kaasa kaasomandi lõpetamise, on sõlmitud eelkõigulepe (võlaõiguslik leping) kinnisasja või kinnisasja osa võõrandamiseks, piirimuudatuse alal on hoone, piirimuudatuse ala pindala on suur vms. Katastripidaja otsus maaomanike soovitud maakorralduse asemel suunata tehingulise käsutamise kokkuleppe sõlmimiseks on leidnud arutlust muuhulgas Tallinna Ringkonnakohtus (2-20-154 p 7), kus notar ei nõustunud katastripidaja käsitlemisega, et vaidlusalusel juhul oli tegu asjaõigusliku käsutusega ja omandiõiguse üleminek tuleks kinnistusraamatusse kanda ning notari hinnangul tuleb lähtuda eesmärgist, et maad ei ole piiritletud maatükiks ja iseseisvaks käsutusobjektiks, vaid maakorraldustoimingu esemeks. Antud juhul olid kinnisasjade omanikud eelnevalt sõlminud notariaalses vormis võlaõigusliku tehingu omandiosa müügitehingu tegemiseks. Riigikohus on sama asja lahendamisel nõustunud katastripidajaga, et tegemist oli omandiosa üleandmisega. Viimane näitab, et katastripidaja otsustus, kas käsitleda juhtumit maakorraldusena, aitab tagada omanike õiguste kaitse ja välistada varjatud tehinguid. Seega on kohtud, sh Riigikohus tunnustanud katastripidaja
---	--

hulka, kas abikaasade varalistele suhetele kohaldub Eesti õigus ning kas ja kuidas kontrollitakse kinnisasja kuulumist endiste abikaasade ühisvara või pärandvara hulka, et määrata kindlaks, kellel on õigus sellega tehinguid teha. Notariaalne tõestamine ei ole pelgalt formaalsus, millega kaasnevad kulud. See hõlmab endas terve rea protsesse, mida notar teeb ja kontrollib – nende väärtust ei pruugita sageli tajuda, kuid nende puudumine võib kaasa tuua tõsiseid tagajärgi. Notariaalne tõestamine tagab, et maakorraldustoiming on mitte ainult lõpule viidud, vaid tehtud selliselt, et on arvestatud kõigi asjasse puutuvate isikute – sh ka nende, kelle nime kinnistusraamatust ei nähtu ning kinnistuid koormavate piiratud asjaõiguste omajate – huve. Samuti on tagatud toiminguga seotud õiguste ja kohustuste kehtivus ning nende täitmise kindlus. Lisaks kontrollib notar, et oleks täidetud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest tulenevad nõuded. Väide, et notariaalne tõestamine tekitab erisusi katastri ja kinnistusraamatu andmetes, ei vasta tõele. Praegu toimuv andmevahetus notari, katastripidaja ja kinnistusosakonna vahel toimub järjekorras, mis tagab andmete vastavuse. Katastripidaja teeb kanded alles pärast notariaalselt tõestatud kokkuleppe esitamist ning notar esitab asjaõiguslepingu kinnistusraamatule alles pärast katastriandmete korrigeerimist. Tagatud on, et andmed on kooskõlas ning tehing jõuab lõpule vaid poolte ühisel tahtel. Juhul kui omanikud notariaalselt tõestatud kokkulepet ei sõlmi, ei ole tegemist notariaalse tõestamise nõudest tingitud takistusega, vaid omanike teadliku otsusega mitte üle anda ega omandada kinnisasja osa, mis		pädevust eristada maakorraldust ja asjaõiguslikku kinnisasjaomandi käsutamist. Toetame praktikat, mille kohaselt katastripidaja teeb kanded alles pärast notariaalselt tõestatud kokkuleppe esitamist ning notar esitab asjaõiguslepingu kinnistusraamatule alles pärast katastriandmete korrigeerimist, kui tegu on kinnisasjaõiguse käsutamisega. Arvestatav hulk notareid aga ei ole nõus tõestama tehingut katastripidaja poolt allkirjastamata otsuse ehk niinimetatud eelteatise alusel. Korduvalt on tekkinud olukordi, kus tehing ei ole kokkulepitud ajal toimunud ja katastripidajal puudub igasugune võimalus mõjutada, et tehing saaks tõestatud ja katastriandmed liiguks kinnistusraamatusse. Lisaks selgitame, et katastripidaja on kohustatud katastrikande eeldusena koguma kõigi puudutatud isikute, sh piiratud asjaõiguste omajate nõusolekud ja tuvastama piiratud asjaõiguste asukohad, mis tagab maakorraldustoiminguga puudutatud isiku õiguste kaitse. Seetõttu ei ole asjakohane väide, et kavandatavad täpsustused, mis tuginevad aastate pikkusele praktikale ja kehtivale õiguskorrale, moonutaks kinnisasjaõigust.
--	--	---

	on kooskõlas AÕS § 54 lõikes 1 sätestatud põhimõttega, mille järgi saab kinnisasja jagada või ühendada ainult omaniku soovil. Kui alustatud katastritoimingud jäävad pooleli, ei kaasne sellega õiguslikke tagajärgi ning see ei ole probleem, mis vajab sekkumist. Leiame, et maakatastriseadusesse ja maakorralduse seadusesse kavandatavad muudatused moonutavad kinnisasjaõiguse olemust, luues olukorra, kus omandi üleandmine võiks toimuda ilma seaduses nõutud tahteavaldusteta, õõnestavad kinnistusraamatu avaliku usalduse põhimõtet ning vähendavad isikute õiguskaitset ja õiguskindlust. Arvesse võttes eeltoodut palume maakatastriseaduse ja maakorralduse seaduse täiendusi eelnõusse mitte lisada. Vajadusel oleme valmis oma seisukohti selgitama ja eelnõuga seotud aruteludes osalema.		
Tallinna Sadam (20.10.2025)			
1.	Planeerimisseaduse § 126 täiendatakse lõikega 7 ja sõnastatakse see järgmiselt: (7) Kui detailplaneering kehtestamisest on möödas üle viie aasta võib katastriüksuse moodustada detailplaneeringus määratud krundi piire arvestamata. Selgitus: muudatusega antakse kiirelt muutuvas majanduslikus ja poliitilises maailmas võimalus paindlikumalt juhtida võimelike tööstusinvesteeringute tegemist. Sageli saab näiteks krundi võõrandamisel või hoonestusõiguse seadmisel takistuseks krundi suurus-kas liiga väike või liiga suur.	Mittearvestatud	Selgitus: PlanS § 6 punkti 8 kohaselt on krunt DP-ga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus ning krundi ja katastriüksuse piirid ei pea olema kattuvad. Kui aga DP-ga moodustatakse MaaKatS § 2 alusel ka katastriüksused, siis ei ole võimalik kehtivast DP-st erinevaid katastriüksuseid moodustada. See tingimus kehtib juhul, kui katastriüksuse piiride muutmisel ei muudeta ehitusõiguse ulatust (EhS § 27 lõike 4 punkt 8).

	Detailplaneeringust erineva katastriüksuse moodustamisel jagatakse/liidetakse detailplaneeringuga lubatud suurim ehitusalune pindala ja suurim lubatud hoonete arv krundil proportsionaalselt moodustavate katastriüksuste pindalaga.		Katastriüksuse suuruse muutmine saab edaspidi toimuda muu hulgas DP muutmise menetluse raames, kui katastriüksus on moodustatud DP alusel. Katastriüksuse suurus on üldjuhul määratud kindlaks üldplaneeringus, mis tähendab, et seda suurst ei ole võimalik PT-dega muuta selliselt, et suurus ei vasta üldplaneeringus määratus suurusele.
2.	Sadamaseaduse § 3 lõiget 1 täiendatakse punktidega 8, 9 ja 10 alljärgnevas sõnastuses: „8) kauba ladustamine ja töötlemine;„ „9) laevade varustamine ja teenindamine; „10) muu käesoleva paragrahvi lg 1 punktides 1–9 nimetatuga seonduv tegevus“ Selgitus: Kuni 10.07.2009 kehtinud Sadamaseaduse § 41 oli sadamateenusena määratletud 1) kauba ümberlaadimine ning ladustamine ja töötlemine; 2) laevade varustamine ja teenindamine; 3) reisijate laevale mineku ja laevalt tuleku korraldamine; 4) kalalaevadelt kala vastuvõtmine; 5) laevade ning harrastuslike meresõitjate ja kalurite paatide, kaatrite ja jahtide sildumise võimaldamine; 6) muu käesoleva paragrahvi punktides 1–5 nimetatuga seonduv tegevus. Seega sadamaseaduse tähenduses olid uue SadS jõustumiseni ka laevade varustamine ja teenindamine, ning lastijäätmete vastuvõtt ja punkerdamine (sisaldus laevade varustamine ja teenindamine) ning kauba ümberlaadimine, ladustamine ja töötlemine. Selline sõnastus oli ka alates	Selgitame	Käesoleva eelnõuga ei muudeta sadamaseadust ning muudatus ei haaku eelnõu eesmärgiga. Ettepaneku võib esitada Kliimaministeeriumile, kes otsustab sadamaseaduse muutmise vajaduse.

10.07.2009 kehtivas Sadamaseaduse eelnõus (SE393, RK IX koosseis) nii algatamisel, kui ka esimesel lugemisel, kuid „kadus“ enne teist lugemist. RK stenogrammides ja eelnõu seletuskirjades puuduvad igasugused viited , et pärast I lugemist oleks eelnõud selles osas muudetud (tegemist oleks olnud sisulise ja paljude isikute subjektiivseid õigusi puudutava muutusega). Tõenäoliselt eeldati, et need , SadS § 3 lg 1 välja jäänud tegevused on hõlmatud teiste samas normis nimetatud tegevustega, kuid sellega seoses on tekkinud pigem kahetsusväärseid vääraarusaami seaduse tõlgendamisest. Selline arvamus tugineb muuhulgas asjaolule, et kuni 10.07.2009 käsitleti sadamateenusena laevade varustamist ja teenindamist., mis sisaldas nii lastijäätmete vastuvõtmist, punkerdamist, kaldaelektriga varustamis jm sarnast. Laevajäätmete käitlemine ja veesõduki punkerdamine sätestati seaduses sõnaselgelt uuesti alles 12 ja 13 aastata hiljem (01.06.2021 ja 13.01.2002). Samas osutati sadama alal sadamateenusena nii laevajäätmete vastuvõtmist, kui ka pukerdamist muuhulgas vastavate ehituskeelualale ((LKS §38 lg1 p3) paigaldatud seadmete abil. Praktikas tekitab probleeme ka olukord, mil sadama sihtotstarbeliseks ehitisteks on sadamas asuvad kaubalaod, laoplatsid, kauba ümbertöötlemise hooned, kui ümbertöötlemine on kauba olemusest ja logistaks tulenevalt vajalik teha võimalikult sadamakaide läheduses ning ladustamise, töötlemise, lastimise ja lossimise seadmeid ja ehitisi ei ole võimalik sageli teineteisest eristada ja/või lahutada. Näiteks kaup, mis töödeldakse sadamas ümber ja suures osas lähetatakse ümbertöödeldud kaup uuesti meritsi kauba lõpptarbijale, näiteks LNG (veeldatud maagaas CH₄; meritsi vedu toimub veeldatud		
--	--	--

olekus ca -160 kraadi C juures) taasgaasisistamine (kauba töötlemine), laevaga saabuva söe sorteerimine (kauba töötlemine) võimalikult kai lähedases tsoonis (mh 50 m ehituskeeluvööndis) ja uuesti laevale laadimine toimus iseäranis puistekaupade töötlemisel jne. Seega on seaduse eesmärgipärasel tõlgendamisel sellised tootmiskompleksid sulaselgelt sadamateenuse osutamiseks vajalikud ehitised, seega ka sadamaehitised, mis aga tehnoloogiast tulenevalt asuvad kaijoonele (näit laoplatsid, tootmis- või hooned) lähemal kui 50 meetrit, mis on LKS §38 lg1 p3 kohaselt ehituskeeluvöönd. LKS §38 lg5 p1 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele. Alates 10.05.2004 kehtiva LKS § 38 lg 5 p 2 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele. Kehtinud SadS § 3 kohaselt oli sadamaala sadamateenuste osutamiseks ning muuks laevaliiklusega seotud tegevuseks kasutatav maa ja akvatoorium koos sinna juurde kuuluvate sadamarajatistega. Sadamateenus oli kuni 10.07.2009 kehtinud SadS § 41 punkti 1 kohaselt ka kauba ümberlaadimine ning ladustamine ja töötlemine ning laevade varustamine ja teenindamine ja lastijäätmete vastuvõtmine. Seega LKS, mille alusel ehituskeeld ei kehti planeeringu alusel püstitavatele sadamaehitistele, jõustumisel 10.07.2009 olid SadS tähenduses sadamaehitised ka kõik kauba lao ja kauba töötlemishooned sadamas, millele 50 meetrine ehituskeeluvöönd ei kehtinud. On tekkinud olukord, mil kauba lastimise, lossimise, ladustamise ja töötlemise ühise protsessi teostamine parima võimaliku tehnika abil võib osutuda võimatuks, kuna on		
---	--	--

	tekkinud vaidlused sadamaehitise mõiste sisustamisel seoses alates 10.07.2009 kehtima hakanud uue SadS ga ja seega vaidlusega ehituskeeluvööndisse ehitamise osas. Seetõttu oleks vajalik sõnaselgelt SadS sätestada sadamateenusena ka kaupade ladustamine ja töötlemine.		
--	--	--	--