

Planeerimisseaduse ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Planeerimisseaduse ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu keskne eesmärk on lahendada planeerimisseaduse ligi kümne-aastase kehtimisaja jooksul ilmnunud õiguslikud ja rakenduslikud probleemid, samuti kohtupraktikast ja praktikas esile kerkinud kitsaskohad. Probleemiks on olnud ebaselge sõnastus, ajale jalgu jäänud menetlusnõuded ning ebapiisav paindlikkus planeerimismenetluste korraldamisel.

Eelnõu eesmärk on muuta planeerimismenetlused selgemaks, kiiremaks ja paindlikumaks, suurendada õigusselgust ning parandada elukeskkonna kvaliteeti. Samuti soovitakse tagada, et planeeringutes arvestatakse kaasaegsete ruumiloome põhimõtete ja kliimamuutustega.

Lahendusena tehakse eelnõuga mitmeid sisulisi ja tehnilisi muudatusi, sealhulgas:

- täpsustatakse seaduses kasutatavaid termineid ja sõnastusi;
- ajakohastatakse planeerimispõhimõtteid, sh lisatakse kohustus arvestada kliimamuutustega ja kvaliteetse ruumi põhimõtetega;
- lihtsustatakse ja lühendatakse menetlusaegu;
- loobutakse maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapist;
- kaotatakse kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu liik;
- sätestatakse detailplaneeringute kehtivusaeg ja selle pikendamise võimalused;

Oodatav eelnõu mõju on mitmetasandiline:

- Halduskoormus haldusevälistele isikutele (ettevõtjad, inimesed, vabaühendused) üldiselt väheneb, kuna menetlused muutuvad lühemaks ja selgemaks, teavitamine lihtsustub ning planeeringute kättesaadavus paraneb.
- Töökoormus avalikule sektorile võib üksikutes aspektides suurened (nt kliimamuutustega arvestamine ja neist tulenevate kaalutluste lisamine), kuid selle tasakaalustavad menetluste lihtsustamine ja lühendamine.
- Majanduslik: lühemad menetlusajad ja väiksemad kulud nii avalikule kui ka erasektorile (nt väheneb ajalehtedes teavitamise kohustus).
- Sotsiaalne ja keskkondlik: paraneb elukeskkonna kvaliteet ja planeeringute vastavus kliimamuutustega seotud väljakutsetele.

Eelnõu lähtub 2023. aastal koostatud väljatöötamiskavatsusest ja selle kohta saadud tagasisidest¹. Osa muudatustest täpsustavad sõnastust, kuid mõned muudavad sisu ning kuigipalju ka senist praktikat.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja on välja töötanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (edaspidi *MKM*) maa- ja ruumipoliitika osakonna õigusnõunik Külli Siim (roteerunud), valdkonnajuhid Kadi-Kaisa Kaljuveer (kadi-kaisa.kaljuveer@mkm.ee) ja Tiit Oidjärv (tiit.oidjarv@mkm.ee) ning osakonnajuhatajad Heddy Klasen (ametist lahkunud) ja Ivari Rannama (ivari.rannama@mkm.ee).

¹ <https://planeerimine.ee/aktid-ja-kohtulahendid/planeerimisseaduse-uuendamise/>

Eelnõu õigusekspertiisi on teinud MKMi õigusosakonna õigusnõunik Ragnar Kass (ragnar.kass@mkm.ee). Eelnõu ja seletuskirja on keeletoimetanud Justiits- ja Digiministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetajad Aili Sandre (aili.sandre@justdigi.ee) ja Merike Koppel (merike.koppel@justdigi.ee).

1.3. Märkused

Eelnõukohase seadusega on kavandatud muuta 2025. aasta 1. jaanuaril jõustunud planeerimisseaduse redaktsiooni avaldamismärkega RT I, 30.12.2024, 14, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse redaktsiooni avaldamismärkega RT I, 30.12.2024, 7, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse redaktsiooni avaldamismärkega RT I, 14.03.2025, 9 ning 2024. aasta 14. detsembril jõustunud Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse (Maa-Ameti ümberkorraldamine Maa- ja Ruumiametiks) redaktsiooni avaldamismärkega RT I, 04.12.2024, 1. Eelnõu väljatöötamise eelkoostati Vabariigi Valitsuse 22. detsembri 2011. aasta määruse nr 180 „Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri“ (HÕNTE) § 1 lõike 1 kohane seaduseelnõu väljatöötamise kavatsus (edaspidi *VTK*). *VTK* kirjeldas planeerimisseaduse problemaatikat ning analüüsis õigusnormide muudatuste kõrval ka alternatiivseid võimalusi. Eelnõu vastab *VTK*-le, kuid kooskõlastamisel esitatud märkuste, samuti pärast *VTK* ja eelnõu kooskõlastamist esitatud ettepanekute tõttu erineb eelnõuga kavandatu mõnevõrra *VTK*s ettenähtust. Eelnõu on seotud ka valitsusliidu 2024–2027 uuendatud tegevusplaanis kavandatud tegevuste täitmisega, mis näeb ette planeeringute tegemise reformimise, sh menetlusaja lühendamise.

Eelnõu ei ole seotud ühegi muu menetluses oleva eelnõuga. Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse rakendamisega.

Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks Riigikogus on vajalik poolthääle enamus.

2. Seaduse eesmärk

Seaduse üldine eesmärk on muuta planeerimismenetlused selgemaks, kiiremaks ja paindlikumaks, suurendades õigusselgust ning vähendades halduskoormust. Eelnõu koostamise ajendiks on planeerimisseaduse ligi kümneaastase rakendamise jooksul ilmnunud mitmed õiguslikud ja praktilised probleemid, mis takistavad tõhusat ja eesmärgipärast ruumilist planeerimist.

Seaduseelnõu koostamise vajadust näitlikustavad järgmised probleemid:

- Planeerimisseaduse mitmed sätted on olnud õiguslikult ebaselged või mitmeti tõlgendatavad, mis on põhjustanud ebaühtlast halduspraktikat ja õigusvaidlusi (nt detailplaneeringu elluviimise alustamise määratlematus, mis takistab nende kehtivuse hindamist ja vajadusel kehtetuks tunnistamist).
- Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu instrument ei ole praktikas osutunud toimivaks – selle kasutamine on olnud ebaefektiivne, sh maaomandi ja sundvõõrandamise piirangute tõttu.
- Avalikkuse teavitamise ja kaasamise nõuded ei vasta enam digitaalse ühiskonna ootustele (nt 14-päevane etteteatamistähtaeg ei ole enam põhjendatud, kuna info on kättesaadav elektrooniliselt).
- Detailplaneeringute kehtivusaja puudumine on tekitanud olukorra, kus kehtivad aastakümneid vanad ja ajale jalgu jäänud detailplaneeringud, mis takistavad kaasaegset ruumilist arengut.

Kehtiva õiguse raames ei ole võimalik lahendada ülaltoodud probleeme üksnes halduspraktika või juhendmaterjalide kaudu – vajalik on seaduse tasandil selgus ja ühtlustamine. Õiguslik sekkumine on vajalik, et tagada õigusselgus, vähendada halduskoormust, kiirendada planeerimismenetlusi ning tagada planeeringute ajakohasus ja kvaliteet.

Muudatuste ettevalmistamiseks koostati 2023. aastal VTK, mis saadeti eelnõude infosüsteemi kaudu kooskõlastusringile ja millele laekunud kooskõlastusmärkuste ja ettepanekutega on eelnõus asjakohasel juhul ka arvestatud. Planeerimismenetluste kiirendamine on Eesti majanduskeskkonna konkurentsivõime edendamise eeldus. Planeeringute menetlusaja lühendamine ning asjaajamise vähendamine on kavandataivate tegevustena nimetatud ka Eesti Reformierakonna, Erakonna Eesti 200 ja Sotsiaaldemokraatliku Erakonna valitsusliidu 2024–2027 uuendatud tegevusplaanis ning Eesti Reformierakonna ja Erakonna Eesti 200 valitsusliidu 2025–2027 tegevusplaanis.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb neljast paragrahvist. Eelnõu §-ga 1 muudetakse planeerimisseadust (PlanS), §-ga 2 muudetakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust (EhSRS), §-ga 3 muudetakse kohaliku omavalitsuse korralduse seadust (KOKS) ning §-ga 4 muudetakse Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadust (Maa-ameti ümberkorraldamine Maa- ja Ruumiametiks).

Eelnõu § 1. Planeerimisseaduse muutmine

Eelnõu § 1 punktiga 1 täpsustatakse § 2 lõike 3 sõnastust, muutes selle selgemaks, lisades sätte teise lausesse pärast sõna „lähtutakse“ sõna „lisaks“. Probleemiks on osutunud Natura 2000 aladele avalduva mõju hindamise (edaspidi *Natura hindamine*) ja piiriülese keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) kehtiva käsitlemise mitmeti mõistetavus. Planeeringu ja KSH koostamisel tuleb tavaliselt lähtuda PlanSi-kohasest menetlusest. Kehtiv sõnastus näeb ette, et kui KSHga koos on vaja teha Natura hindamine ja/või piiriülene KSH, tuleb lähtuda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) ettenähtud menetlusest. See aga ei ole täpne, kuna PlanS ei kehtesta Natura hindamise ja piiriülese KSH menetlusele lisanõudeid. Seetõttu tuleb menetluse puhul lähtuda küll PlanSist, kuid lisaks rakendada ka KeHJSis sätestatud Natura hindamise ja/või piiriülese KSH menetlemise nõudeid. Seega tuleb lisaks PlanSi menetlusnõuetele järgida ka KeHJSis sätestatud erisusi: Natura hindamise korral KeHJSi §-s 45 sätestatud (keskkonnamõju strateegilise hindamise erisused Natura 2000 võrgustiku alal) ja piiriülese KSH korral KeHJSi §-s 46 sätestatud (strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva piiriülese keskkonnamõju strateegiline hindamine).

Eelnõu § 1 punktiga 2 täpsustatakse § 3 lõiget 4 ja lisatakse planeeringu lisasid loetlevasse sättesse, et keskkonnamõju eelhinnangu koostamise korral on eelhinnang planeeringu juurde kuuluv lisa. Eelhinnang on aluseks KSH algatamisele või mittealgatamisele ning arvestades, et nii planeeringu algatamine kui ka KSH algatamine või mittealgatamine on oma olemuselt menetlustoiming, mis on juba kehtiva sõnastuse kohaselt planeeringu lisa, on selguse huvides sättesse eelhinnangu lisamine põhjendatud. Praegu on sätestatud, et planeeringu juurde kuulub lisana KSH aruanne, kuid eraldi eelhinnangut nimetatud ei ole. Kuna ka eelhinnang annab olulist informatsiooni selle kohta, millistel alustel KSH algatati või algatamata jäeti või kuidas kujunes planeeringulahendus, on vaja see nimetada eraldi lisana. Samuti tagab muudatus, et eelhinnang on avalikkusele lihtsasti leitav ja kättesaadav.

Eelnõu § 1 punktiga 3 jäetakse § 4¹ lõikest 3 välja tekstiosa „asutab ja selle“. 1. Kuna seaduse tasandil on andmekogu regulatsiooni kehtestamisega andmekogu asutatud, ei ole võimalik selle asutamist enam edasi ministrile delegeerida.

Eelnõu § 1 punktiga 4 muudetakse § 8 teksti, lisades esimesse lausesse sõnad „kestlik“, „funktsionaalne“, „mitmekesine“ ja „kvaliteetne“ ning tehakse sõnastuslikke parandusi tekstis.

Nimetatu sätestamisel on mh lähtutud Davosi kaheksast kvaliteetse ruumi aluspõhimõttest, milleks on juhtimine/valitsetus, funktsionaalsus, keskkond, majandus, mitmekesisus, kontekst, kohatunnetus ja ilu². Pikem selgitus Davosi kriteeriumide kohta on esitatud ka ehitusseadustiku ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse seletuskirjas³, kus selgitatakse põhjalikult kriteeriume ja nende lisamist ehitusseadustikku. Lisaks on riigihalduse ministri 2. aprilli 2019. aasta käskkirjaga nr 1.1-4/56 moodustatud ministeeriumidevahelise ruumiloometöörühma lõpparuande osana koostatud dokument „[Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted](#)“, mille alusel on kvaliteetne ruum tehis- ja looduskeskkonna tasakaalustatud ruumiline tervik, mis hõlmab välis- ja siseruumi. Säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloomet) sisaldab planeerimis- ja projekteerimistegevust (sh ruumilist planeerimist, arhitektuuri, maastikuarhitektuuri), ehitustegevust ning muude ruumiotsuste (nt liikluse ja liikumisvõimaluste, teenuste, metsamajandamise jm) ruumilist haldamist, et muuta olemasolev elukeskkond ruumiotsustega pikas perspektiivis võimalikult paljudele paremaks. Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete järgimine ei ole praegu ühegi õigusaktiga kohustuslik, kuid on oluline elukeskkonna parendamiseks. Sellest, et kvaliteetne ja kestlik elukeskkond on olulised, annab tunnistust seegi, et rahulolu elukeskkonnaga on üks mõõdik strateegia „Eesti 2035“ eesmärkide täitmise seiramisel⁴. Kuna eelviidatud dokument on peamine kvaliteetse ruumi põhimõtteid fikseeriv dokument, on ka seda soovituslik edaspidi järgida.

Eelnõu § 1 punktiga 5 jäetakse § 10 lõikest 3 välja sõnad „vajaduse korral“. Nimetatud lõige näeb ette, et kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Lausest „vajaduse korral“ välja jätmine tagab senisest enam erinevate strateegiliste dokumentide omavahelist kooskõla. Üksiti annab säte tugevamalt edasi sõnumi, et erinevates strateegilistes dokumentides, sh riigi arengukavades, käsitletud ruumilise aspekti järgimine planeeringute koostamisel on oluline ja vajalik, et viia strateegilistes dokumentides ettenähtu reaalselt ellu.

Eelnõu § 1 punktiga 6 täiendatakse § 12 lõikega 4 ja nähakse ette, et planeerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega, vajaduse korral neid ennetades ja leevendades ning elukeskkonda kliimamuutustega kohandades.

Muudatuse eesmärk on tugevdada planeeringutes kliimamuutustega arvestamise kohustust, mis seni on olnud seaduses kaudselt väljendatud otstarbeka, säästliku ja mõistliku maakasutuse põhimõtte kaudu. Uue sättega tuuakse see kohustus selgelt ja iseseisvalt esile, et tagada kliimamuutuste mõju süsteemsem arvestamine ruumilises planeerimises.

Kliimamuutustega arvestamise põhimõtte rakendamiseks praktikas tuleb edaspidi planeeringutes hinnata, kas kavandatav ruumilahendus suurendab või vähendab kliimariske (nt üleujutused, kuumalained, erosioon). Vajadusel tuleb planeeringuga ette näha meetmed, mis aitavad neid riske ennetada või leevendada, näiteks:

² [Davos Baukultur Quality System](#)

³ [Ehitusseadustiku ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seadus – EIS](#)

⁴ <https://tamm.stat.ee/tulemusvaldkonnad/heaolu/indikaatorid/186>

- rohevõrgustiku ja haljastuse planeerimine kuumasaarte vältimiseks;
- sademevee juhtimise lahendused tugevate sademete korral;
- hoonestuse ja teede paigutamine viisil, mis väldib ülejutusohlikke alasid;
- tuule ja päikese suuna arvestamine energiatõhususe suurendamiseks.

Eesti kontekstis võiksid tõenäolised muutused ruumiloomes olla järgmised:

- Suuremat tähelepanu tuleb pöörata looduslike jahutavate elementide (nt haljastus, veekogud) säilitamisele ja lisamisele tiheasustusaladel.
- Tormivee juhtimise ja sademevee haldamise lahendused muutuvad tavapäraseks osaks uusarenduste planeerimisel.
- Kliimariskide kaardistamine ja nende alusel ruumiliste otsuste tegemine muutub osaks planeeringu sisust.

Kuni valdkondlikud õigusaktid (nt kliimakindla majanduse seadus) ei ole vastu võetud, tuleb planeerimisel kliimamuutustega arvestamisel lähtuda kehtivast [Kliimamuutustega kohanemise arengukavast](#), mis sisaldab suuniseid ja eesmärke, mida saab ruumilises planeerimises rakendada. Arengukava annab sisulise raamistiku, mille alusel saab hinnata, millised kliimariskid on asjakohased ja milliseid meetmeid tuleks planeeringutes rakendada.

Et tagada sätte rakendatavus ja vältida õigusselgusetust, on vajalik täiendada ka põhimõtete paremaks mõistmiseks koostatud selgitavat dokumenti [planeerimise põhimõtete rakendamine](#). Täiendavalt tuleb selgitada, kuidas hinnata kliimaga seotud riske ja võimalusi, millised on sobivad kohanemis- ja leevenduslahendused, kuidas suhestub see teiste strateegiliste dokumentide ja õigusaktidega ning millised on Eesti kontekstis põhimõtteliselt sobivad ja toimivad lahendused.

Ettepaneku seaduse täiendamiseks tegi Kliiministerium ning sellega on arvestatud viisil, mis PlanSis põhimõtte sätestamisel on asjakohane.

Eelnõu § 1 punktiga 7 muudetakse § 13 lõikeid 2 ja 3. Lõike 2 eesmärk on selgelt sätestada, et üleriigilise planeeringu võib koostada teemaplaneeringuna ka muude teemade lahendamiseks kui vaid merealade ja nendega piirneva rannikuala ning majandusvööndi planeerimiseks. Arvestades tänapäeva maailmas toimuvaid kiireid muutusi, võib osutuda ootamatult vajalikuks lahendada mõni teema, mida kehtiv üleriigiline planeering pole käsitlenud. Selline võimalus on juba olemas maakonna- ja üldplaneeringu puhul, mistõttu on põhjendatud sellise võimaluse loomine ka üleriigilise planeeringu puhul. Lõikes 3 sätestatakse, et üleriigiline planeering on planeering, mille eesmärk on määrata kindlaks riigi territooriumi ja majandusvööndi säästva ning tasakaalustatud ruumilise arengu pikaajalised põhimõtted ja suundumused ning kavandada Eesti strateegiliste sihtide saavutamiseks terviklik ruumilahendus.

Lõike 3 muudetud sõnastus loob selguse, et üleriigilise planeeringu koostamisel lähtutakse riigi pikaajalise arengustrateegia sihtidest ning neid väljendatakse ruumilise planeerimise kaudu, samuti määratakse riigi säästva ja tasakaalustatud arengu pikaajalised põhimõtted ja suundumused.

Sätte muudetud sõnastus täpsustab üleriigilise planeeringu ja riigi strateegiliste arengudokumentide seoseid. Riigieelarve seaduse § 19 lõike 1¹ järgi määratakse riigi pikaajalises strateegias („Eesti 2035“) mh Eesti üleriigilised strateegilised sihid; konkreetsete poliitikavaldkondade eesmärgid ja eesmärkide saavutamise poliitikainstrumentid määratakse valdkonna arengukavades. Üleriigilises planeeringus käsitletakse strateegilisi sihte ja valdkondade arengueesmärke ruumilises koosmõjus ning seatakse Eesti ruumipoliitika

põhimõtted, mis toetavad nii Eesti strateegiliste sihtide kui ka valdkondlike eesmärkide saavutamist eri planeeringutasanditel.

Eelnõu § 1 punktiga 8 muudetakse § 14 lõike 2 sissejuhatavat lauseosa ja täpsustatakse, et lõikes 2 nimetatud ülesanded lahendatakse vaid mereala ja sellega piirneva rannikuala ning majandusvööndi teemaplaneeringu koostamisel. Muudatus on seotud eelmises punktis tehtud muudatusega, mille kohaselt võib üleriigilise planeeringu koostada teemaplaneeringuna ka muude teemade lahendamiseks kui vaid merealade ja nendega piirneva rannikuala ning majandusvööndi planeerimiseks. Analoogselt muude planeeringuliikidega lahendatakse maismaal teemaplaneeringuga vaid need seaduses nimetatud ülesanded (üleriigilise planeeringu puhul § 14 lg-s 1 sätestatud), mis on konkreetse teema puhul vajalikud ja asjakohased.

Eelnõu § 1 punktiga 9 jäetakse välja tekstiosa „hiljemalt 14 päeva“ järgmistes sätetes: § 19 lõigetes 4 ja 5, § 32 lõigetes 4 ja 5, § 38 lõigetes 4 ja 5, § 50 lõigetes 5 ja 6, § 62 lõigetes 4 ja 5, § 67 lõigetes 5 ja 6, § 82 lõigetes 4 ja 5, § 87 lõikes 5 ning § 135 lõigetes 6 ja 7.

Kõikides nimetatud sätetes kaotatakse seega eraldiseisev avalikust väljapanekust 14-päevane etteteavitamise aeg. Muudatus puudutab kõiki planeeringuliike.

Kuigi koostööd planeeringu koostamise korraldaja ja planeeringulahendusest huvitatud isikute ning laiemal avalikkuse vahel saab üldiselt pidada toimivaks, süveneb üha digitaalsemaks muutuva ühiskonna tõttu paratamatult arusaam, et kehtivas PlanSis sätestatud teavitus- ja kaasamisnõuded on liialt koormavad ja ressursimahukad kõigile osalistele ning 14-päevane avalikest väljapanekutest etteteatamise aeg võib põhjustada asjatuid pause planeerimisprotsessis.

Avalikust väljapanekust etteteatamise tähtaeg kehtestati ajal, mil paljud isikud tutvusid materjalidega nt kohalikus omavalitsuses või maavalitsuse ruumides kohapeal ning 14-päevane etteteatamise tähtaeg oli selleks, et osaleda soovijad saaksid oma aega paremini planeerida ja kavandada aegsasti näiteks omavalitsuse kaugemast piirkonnast avalikule väljapanekule sõitmist (kavandada transporti jm). Tänapäevase infotehnoloogia arengut, samuti võimalusi arvestades tutvub enamik inimesi materjalidega elektroonselt, mistõttu on senine 14-päevane etteteatamisaeg põhjendamatult pikk ja kaotanud sel kujul oma esialgse mõtte. Seetõttu kaotatakse avalikust väljapanekust 14-päevane etteteavitamise aeg. Muudatus aitab parema planeerimisprotsessi ajaplaneerimise ja kavandamisega lühendada ka menetlusaega. Samamoodi kaotatakse ajalehtedes 14-päevane etteteavitamise aeg.

Vajaduse korral on planeeringu koostamise korraldajatel võimalus näha ette siiski pikem etteteatamise aeg või pikem avalikustamise periood. Planeeringu koostamise korraldajal jääb alles kohustus tagada avalikkuse piisav kaasatus planeerimismenetlusse (PlanS § 9 lõige 1). Planeeringu koostamise korraldaja pädevuses on otsustada piisava kaasatuse tagamise üle.

Eelnõu § 1 punktiga 10 täiendatakse § 62 lõiget 1 kolmanda lausega, et maakonna osa kohta maakonnaplaneeringu koostamisel korraldatakse avalik väljapanek vähemalt planeeringualal sobivas kohas. See tagab paindlikkuse olukorras, kus planeering koostatakse vaid osale maakonna territooriumist (mis ei asu ka maakonna keskses), ega nõua, et ka sellisel juhul tuleb alati avalik väljapanek korraldada maakonna keskses. Muudatuse kohaselt saab planeeringu koostamise korraldaja hinnata, milline koht on avaliku väljapaneku korraldamiseks sobivaim, kuid sh tuleb eelistada kohti, millele on lihtne juurdepääs. Avaliku väljapaneku korraldamine on mõistlik ja vajalik just sellistes kohtades, kus planeeringulahendusest huvitatud isikud

saavad hõlpsasti planeeringumaterjalidele ligipääsu ehk kuhu on tagatud mugav juurdepääs jalgsi, ühistranspordiga, autoga jms ehk koht on avaliku väljapaneku korraldamiseks sobiv.

Eelnõu § 1 punktiga 11 muudetakse § 63 lõikes 1 sätestatud avaliku arutelu korraldamise koha nõue sarnaseks avaliku väljapaneku koha nõudega, nähes ette, et maakonna osa kohta maakonnaplaneeringu koostamisel korraldatakse avalik arutelu planeeringualal sobivas kohas (vt selgitusi PlanSi § 62 lõike 1 muudatuse kohta).

Eelnõu § 1 punktiga 12 muudetakse § 65 lõiget 1. Muudatus on seotud kavandatava muudatusega, mis näeb ette PlanSi § 66 kehtetuks tunnistamise (vt selgitust järgmise punkti juures) ehk maakonnaplaneeringu vastuvõtmise otsusest loobumise. Kuna keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande tulemuste planeeringusse lisamise nõue on kehtiva seaduse järgi vastuvõtmise otsuse tegemise eeldus, on vaja tagada, et ka selle vastuvõtmisest loobumise korral lisatakse aruandest tulenevad nõuded siiski planeeringule.

Eelnõu § 1 punktiga 13 tunnistatakse kehtetuks § 66. Muudatusega tunnistatakse kehtetuks maakonnaplaneeringu vastuvõtmise otsuse tegemist reguleerivad sätted. Tegemist on menetlustoiminguga, millega maakonnaplaneeringu koostamise korraldaja kinnitab, et maakonnaplaneering vastab õigusaktidele, see on koostatud vastavuses maakonna ruumilise arengu eesmärkidega ning selle koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Võttes arvesse asjaolu, et sellele järgneb veel planeeringulahenduse avalikustamise etapp (PlanS §-d 67–69), on vastuvõtmise etapi põhjendatus ebaselge. Pärast avalikustamise etappi tuleb vajaduse korral muuta planeeringulahendust, et tagada parim lahendus ja selle vastavus õigusaktidele. Seda eelkõige juhul, kui avalikul väljapanekul tehtud ettepanekud annavad aluse planeeringulahenduse täiendamiseks. Seega võib planeeringulahendus pärast selle vastuvõtmist, avalikku väljapanekut ja arutelu muutuda. Planeeringulahenduse õiguspärasust, sh KSH tulemustega arvestamist, kinnitab seega lõplikult alles planeeringu kehtestamise otsus ehk planeeringu kehtestamise otsuse kui haldusakti õiguspärasuse eest vastutab selle kehtestaja. Vastuvõtmise otsuse tegemine, mis on suunatud pigem haldusesisese kontrolli tegemiseks, koormab põhjendamatult Vabariigi Valitsust kui planeeringu kehtestajat (otsuse tegemise puhul on tegemist pigem formaalse toiminguga), pikendab menetlust, kuid ei aita tagada planeeringu sisulist kvaliteeti. Seetõttu on vastuvõtmise otsusest loobumine põhjendatud.

Eelnõu § 1 punktiga 14 muudetakse § 67 lõike 1 esimest lauset. Muudatus on seotud PlanSi § 66 kehtetuks tunnistamise ettepanekuga ehk ettepanekuga loobuda maakonnaplaneeringu vastuvõtmise otsusest. Lauses asendatakse viide maakonnaplaneeringu vastuvõtmisele viitega kooskõlastamise ja arvamuse andmise etapile (PlanS § 65). See tähendab, et avalik väljapanek toimub pärast maakonnaplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamist ja arvamuste esitamist ning nende alusel asjakohaste muudatuste tegemist. Et vältida seaduse mitmeti tõlgendatavust vastuvõtmise etapist loobumisega, muudetakse sõnastust, et avalikule väljapanekule suunatakse maakonnaplaneering.

Eelnõu § 1 punktiga 15 jäetakse § 74 lõikest 5 välja lauseosa „kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja“. Muudatus on seotud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu seadusest välja jätmisega (vt selgitusi §-de 95–123 kehtetuks tunnistamise kohta).

Eelnõu § 1 punktiga 16 asendatakse § 75 lõike 1 punktis 18 tekstiosa „ja haljastusnõuete“ tekstiosaga „, haljastusnõuete ja vajaduse korral vaatekoridoride“. Vaatekoridoride määramisega tegeletakse planeeringutes ka praegu, kuid selle sättes nimetamine muudab normi selgemaks ja mõistetavamaks, aidates kaasa parima ruumilahenduse leidmisele. Kui

vaatekoridoride määramine pole asjakohane, ei pea seda tegema, seega tuleb need määrata vaid vajaduse korral.

Eelnõu § 1 punktiga 17 lisatakse §-i 75 lõige 1¹, mille puhul on tegemist seni kehtivas PlanSi § 95 lõikes 2 sätestatud volitusnormiga olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja kehtestamiseks. Kuna kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu sätted (§-d 95–123), sh volitusnorm, jäetakse seadusest välja, on vaja olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja kehtestamise aluseks olev volitusnorm sätestada uue lõikena. Kavas on ka määruse sisuline ülevaatamine, kuid kuna tegemist on põhjaliku ja teisi osalisi kaasava protsessiga, siis seaduse muutmisega ühel ajal määruse sisu veel ei muudeta, küll aga tuleb muuta ära määruse preambul (eelnõu kavand seletuskirjale lisatud).

Eelnõu § 1 punktidega 18 jäetakse § 77 lõikest 5, § 82 lõikest 5, ja § 91 lõikest 2 välja tekstiosa „, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks“. Tegemist on muudatusega, millega jäetakse kohaliku omavalitsuse üksuse (edaspidi KOV) koostatavate planeeringute puhul ära üleriigilises ja maakonnalehtedes teadete avaldamise kohustus. Pärast muudatuse jõustumist ei ole nimetatud lehtedes teadete esitamine enam kohustuslik ning teated tuleb avaldada vaid kohaliku omavalitsuse lehes. Erandiks on vaid olukord, kus KOVil leht puudub või ei ilmu õigel ajal, siis tuleb teated avaldada maakonnalehes (kehtiv nõue on sama). Muudatus aitab KOVil hoida kokku ressursi, mis on seni kulunud teadete avaldamisele ajalehtedes.

Eelnõu § 1 punktiga 19 jäetakse § 82 lõikest 1, § 83 lõikest 1, § 87 lõikest 1 ja § 88 lõikest 1 välja lauseosa „ja valla suuremate asulate keskustes“. Selle muudatusega jäetakse seadusest välja kohustus korraldada üldplaneeringu avalikke väljapanekuid ja arutelusid ka valla suuremate asulate keskustes. Praegu kehtib kohustus korraldada avalikke väljapanekuid ja arutelusid ka KOVi keskustes ja linnaosadega linnades linnaosa keskustes. Kuna seadusest ei selgu, mida tuleb mõista valla suuremate asulate keskuse all ehk kui suur on suur asula, siis on sätte rakendamine tekitanud segadust. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 6 lõike 2 kohaselt on asulad linnad, külad, alevikud ja alevid. Seega on säte ka õiguslikult ebatäpne, kuna valla suuremaks asulaks ei saa olla linn (sama seaduse § 2 lg 1 kohaselt jaotub Eesti territoorium maakondadeks, valdadeks ja linnadeks). Küll aga tuleb arvestada, et kuna avalikustamise puhul on PlanSis sätestatud miinimumnõuded, tuleb planeeringu koostamise korraldajal vajaduse korral korraldada avalikustamine ka muudes paikades, kui seadus ette näeb.

Eelnõu § 1 punktiga 20 jäetakse § 84 lõike 1 esimest lausest välja tekstiosa „, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadaannete avaldamise kohaks“. Muudatuse põhjendused on leitavad eelnõu § 1 punkti 18 juures.

Eelnõu § 1 punktiga 21 muudetakse § 87 lõiget 6 ning jäetakse välja sõnad „ja avaliku arutelu“ ja muudetakse avalikust väljapanekust etteteavitamise nõue. Esimene muudatus on tehniline, teise muudatuse osas on põhjendused leitavad eelnõu § 1 punkti 9 juures.

Eelnõu § 1 punktiga 22 jäetakse § 89 lõike 1 esimesest lausest välja tekstiosa „, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohalik omavalitsus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks“. Muudatuse põhjendused on leitavad eelnõu § 1 punkti 18 juures.

Eelnõu § 1 punktiga 23 tunnistatakse kehtetuks §-d 95–123 ehk PlanSi 7. peatükk „Kohaliku omavalitsuse eriplaneering“.

Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (KOV EP) instrument toodi õigusesse 2015. aasta 1. juulil jõustunud PlanSiga ehk ligi kümme aastat tagasi. Analoogselt riigi eriplaneeringuga on tegemist kaheetapilise planeeringuga, mis koosneb asukoha eelvalikust ja detailse lahenduse koostamisest. Möödunud ajavahemikul toimunud arengut arvestades ei ole KOV EP instrument aga praktikas osutunud asjakohaseks ega täitnud täiel määral eesmärki. Efektiivset menetlust on takistanud nt maaomandiga seotud küsimused. Olulise ruumilise mõjuga ehitised (edaspidi *ORME*) on ehitised, mille ehitamise huvi on eelkõige eraettevõtjatel. Arvestades, et kohalikele omavalitsustele kuuluvate maade hulk on piiratud ning sundvõõrandamise vahendid napid, on asukoha eelvalik sageli osutunud formaalseks, kuna seda on tehtud vaid arendajale kuuluval maa-alal. Sellisel kujul ei ole asukoha eelvaliku tegemisel ja ehitisele sobivaima asukoha leidmisel, mis oli KOV EP instrumendi loomise üks peamisi eesmärke, ka sisulist väärtust, nõudes samas kulukat ja ajamahukat menetlemist.

Eelnõu koostamisel on jõutud seisukohale, et *ORME* kavandamine detailplaneeringuga on eesmärgipärasem ja menetluslikult sobivam. Seda ennekõike seetõttu, et menetlus on ressursitõhusam ning *ORME* kavandamisel on võimalik järgida detailplaneeringu koostamisel planeerimissüsteemi ülesehitust ja loogikat. Endiselt on *ORME* kavandamiseks esimene ja sobivaim võimalus üldplaneering, kuid kui seda ei ole tehtud, saab *ORME*-le asukohta valida ka detailplaneeringuga. PlanSis juba sisalduva volitusnormi alusel (§ 3 lg 6 p 2¹) koostatakse ja kehtestatakse ka detailplaneeringu algatamise taotluse vorm, milles nähakse ette, et *ORME* ehitamiseks detailplaneeringu algatamise taotlus peab sisaldama analüüsi, mis kinnitaks ehitise asukoha sobivust ja välistavate tegurite puudumist. See aitab tagada asukoha sobivust ilma kahe-etapilist menetlust läbi viimata. Lõplik seisukoht kavandatava *ORME* rajamise võimalikkuse osas selgub pärast detailplaneeringu koostamist ja mõjude hindamist.

Seega kui *ORME* kavandamine toimub edaspidi:

- üldplaneeringus – siis on see strateegiliselt suunatud ja kooskõlas kohaliku arengu eesmärkidega;
- detailplaneeringus – siis on konkreetne ehitusõiguse aluseks olev planeering, mis järgib üldplaneeringut või muudab seda põhjendatud juhul asjakohaselt.

See tähendab, et kogu planeerimissüsteem muutub selgemaks (vähem erandeid ja erimenetlusi), loogilisemaks (iga planeeringuliik täidab oma rolli) ja tõhusamaks (vähem menetlusetappe).

Muudatus ei puuduta juba koostamisel olevaid KOV EPsid ja nende koostamine viiakse lõpuni, lähtudes PlanSi redaktsioonist, mis kehtis enne eelnõuga kavandatud muudatuste jõustumist. Otsus jätta muudatus kohaldamata juba koostamisel olevatele KOV EPdele on tehtud kaalutletult, et vältida käimasolevate – peamiselt tuuleparkide kavandamisega seotud – menetluste venimist ning välistada menetluslike muudatuste võimalik negatiivne mõju Eesti taastuvenergia eesmärkide saavutamisele.

Eelnõu § 1 punktiga 24 täiendatakse § 124 lõikega 2¹, millega nähakse ette tegevused, mida loetakse detailplaneeringu elluviimise alguseks. PlanSi § 6 punkti 11 kohaselt on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärk on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringu nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Termin on liialt üldine, mistõttu ei ole olnud võimalik tuvastada, millisest tegevusest või hetkest alates ennekõike detailplaneeringu elluviimine algab. Muudatusega seotaks seega planeeringu elluviimine konkreetsete detailplaneeringu alusel tehtavate tegevustega, mida ilma planeeringuta ei ole võimalik teha.

Eelnõu § 1 punktiga 25 jäetakse § 124 lõikest 6 välja lauseosa „§ 125 lõike 1 punktis 4 ja“ ehk viide punktile, mis tunnistatakse eelnõu kohaselt kehtetuks (vt punkt 26). Edaspidi on võimalik eelhinnangu andmise vajaduse kindlakstegemisel järgida sättes juba kehtestatud nõudeid.

Eelnõu § 1 punktiga 26 täiendatakse §-i 124 lõikega 9¹ ja nähakse ette, et juhul, kui detailplaneering koostatakse ala kohta, mille kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Mõnel KOVil puudub üldplaneering, mis aga ei saaks olla takistuseks detailplaneeringute koostamisele. Seega tuleb sellises olukorras leida lahendus ja sätestada, millest detailplaneeringu koostamisel lähtuda tuleb. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise menetluse käigus järgida üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlusnõudeid, koostöö ja kaasamise puhul tuleb aga lähtuda detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samamoodi tuleb menetlusnõudeid järgida ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel (PlanS § 142 lg 2).

Eelnõu § 1 punktidega 27 ja 28 tunnistatakse kehtetuks § 125 lõike 1 punkt 4 ning täiendatakse § 125 lõiget 2 ja nähakse ette, et detailplaneeringu koostamine on alati kohustuslik olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks (mitte vaid detailplaneeringu kohustuslikul alal – linnas, alevis ja alevikus ning nendega piirnevas avalikus veekogus). Muudatus on seotud KOV EP kaotamisega, mistõttu tuleb edaspidi olulise ruumilise mõjuga ehitisi kavandada detailplaneeringuga. Eelistatud on olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha määramine üldplaneeringus ja see on ka üks üldplaneeringu ülesanne. Kuid ka juhul, kui seda tehtud ei ole, saab sellist ehitist kavandada detailplaneeringu koostamise kaudu, muutes vajaduse korral üldplaneeringut.

Eelnõu § 1 punktiga 29 täiendatakse PlanSi § 128 lõiget 5 punktiga 4 ja nähakse ette, et detailplaneeringu algatamise otsuses tuleb märkida ka algatamise otsusega tutvumise aeg ja koht. Sellise info esitamine algatamise otsuses on nõutav kõigi teiste planeeringuliikide puhul, samuti tehakse seda detailplaneeringute puhul osaliselt ka praegu. Seega on tegemist pigem nõuete ühtlustamise eesmärgil tehtava tehnilise täpsustusega.

Eelnõu § 1 punktiga 30 jäetakse 128 lõikest 6, § 135 lõikest 7, § 137 lõikest 2 ja § 139 lõikest 3 välja tekstiosa „, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille kohaliku omavalitsuse üksus on määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks“. Muudatuse põhjendused on leitavad eelnõu § 1 punkti 18 juures.

Eelnõu § 1 punktidega 31 ja 32 muudetakse § 129 lõike 1 punkte 3 ja 4 ning täiendatakse § 129 lõiget 1 punktidega 5–7 ja nähakse ette täiendavad detailplaneeringu koostamise lõpetamise juhud. Muudatuste tulemusel on võimalik detailplaneeringu koostamine lõpetada, kui planeerimismenetluse jätkamine ei ole sisuliselt võimalik huvitatud isikust tulenevatel põhjustel. Muudatused on vajalikud, et tagada planeerimismenetluse tõhusus ja vältida olukordi, kus menetlus jääb määramatuks ajaks seisma.

Punkt 5 võimaldab lõpetada menetluse juhul, kui huvitatud isik ei ole vaatamata korduvatele meeldetuletustele esitanud andmeid, mis on vajalikud planeeringu koostamise jätkamiseks. Täpsustatakse, et meeldetuletusi peab olema vähemalt kaks ning andmete esitamiseks peab olema antud mõistlik tähtaeg. See aitab vältida formaalseid või pahatahtlikke venitusi ning tagab, et planeeringumenetlus ei jää määramatuks ajaks seisma.

Punkt 6 võimaldab lõpetada menetluse, kui huvitatud isik on juriidiliselt lakanud olemast ega saa enam menetluses osaleda. Tegemist on selge ja üheselt mõistetava alusega, mis välistab vajaduse menetlust formaalselt jätkata olukorras, kus see ei ole enam sisuliselt võimalik.

Punkti 7 eesmärk on tagada, et planeeringulahendus vastab kehtivale õigusele ja kehtivatele planeeringutele (nii kõrgema tasandi planeeringud kui ka kehtivad detailplaneeringud, mille elluviimist koostamisel olev detailplaneering võib mõjutada). Kui planeeringu koostamise korraldaja on esitanud kirjaliku ja põhjendatud nõude lahenduse muutmiseks või täpsustamiseks ning huvitatud isik keeldub seda täitmast ilma sisulise või õiguslikult põhjendatud vastuväiteta, on menetluse jätkamine sisuliselt takistatud. Muudatus aitab vältida olukordi, kus planeeringulahendus jääb vastuollu kehtiva õigusega või takerdub põhjendamatute erimeelsuste tõttu.

Kõik nimetatud alused eeldavad kaalutletud otsust ning nende rakendamisel tuleb järgida haldusmenetluse seadusest tulenevaid nõudeid, sh põhjendamise ja proportsionaalsuse põhimõtet. Muudatused aitavad tagada, et planeeringumenetlus on ajaliselt piiritletud ja sisuliselt tulemuslik. Menetlemine seaduses ettenähtud aja jooksul (vt PlanS § 139 lõige 2) on ka avalikes huvides ning kooskõlas põhiseadusest tuleneva seaduslikkuse põhimõttega (PS § 10), mis tähendab, et avaliku võimu tegevus ei tohi olla vastuolus seadusega ning kõiki seadusi tuleb täita nii avalikul võimul kui ka üksikisikutel.

Eelnõu § 1 punktiga 33 tunnistatakse kehtetuks PlanSi § 130 lõike 2 punkt 4. Muudatusega võimaldatakse halduslepingu sõlmimist planeeringu koostamise või selle tellimise üleandmiseks ka juhul, kui üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Muudatusettepanek tehakse lähtudes Kliimaministeeriumi ettepanekust ja tuginedes järgmistele põhjendustele. Keskkonnamõju hindamise menetluses (KMH) valib arendaja KMH juhteksperdi, koostab koostöös juhteksperdigaga KMH programmi ja aruande ning kannab KMHga seotud kulud. KMH sõltumatu juhteksperdi ülesanne on tagada keskkonnamõjude objektiivne, põhjalik ja õigusaktidele vastav hindamine. Selline lähenemisviis on praktikas ennast õigustanud – süsteem toimib stabiilselt ja usaldusväärselt. Selle tõenduseks on asjaolu, et kogu KMHd reguleerivate õigusnormide kehtimise aja jooksul ei ole üheltki KMH juhteksperdilt litsentsi ära võetud. Esitatud põhjendustest lähtudes on asjakohane võimaldada ka detailplaneeringute koostamisel halduslepingut sõlmida.

Eelnõu § 1 punktidega 34 ja 35 muudetakse detailplaneeringu puhul PlanSi §-e 135 ja 136 ning nähakse ette, et avalik arutelu ja väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse sobivas kohas. Praegu näeb seadus ette, et avalik väljapanek ja arutelu korraldatakse vähemalt planeeringuala valla või asula keskuses ja linna või linnaosa keskuses. Arvestades valdade ja linnade territooriumi suurust ja seda, et detailplaneeringu ala võib paikneda KOVi keskusest mitmekümne kilomeetri kaugusel, on otstarbekam korraldada väljapanek ja arutelu planeeringualal või mujal sobilikus paigas, mis on seotud planeeringulahendusega. Tuleb silmas pidada, et need tuleks korraldada sellistes kohtades, kuhu on tagatud mugav juurdepääs jalgsi, ühistranspordi, autoga jms ehk koht peab olema sobiv.

Eelnõu § 1 punktiga 36 lisatakse §-i 139 lõiked 7 ja 8 ning nähakse ette, et detailplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima kümne aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Detailplaneeringu kehtivust võib KOV põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni viie aasta võrra. Detailplaneeringu kehtivusaega pikendatakse toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata. Detailplaneeringu kehtivusaja pikendamisest teavitatakse detailplaneeringu kehtestamisest teavitamise nõuete kohaselt.

Senini on detailplaneeringud kehtinud kuni kehtetuks tunnistamiseni olenemata sellest, kas neid on asutud ellu viima või mitte. See on aga toonud kaasa olukorra, kus kehtivad näiteks 30 aastat vanad detailplaneeringud, mis ei ole aga ammu enam aja- ega asjakohased.

Planeeringu kehtivusaeg on mõistlik sätestada muudatuse tulemusel ka detailplaneeringu kehtestamise otsuses. See tagab ühtse arusaamise sellest, mis ajani planeering kehtib. Kuna eelnõu kohaselt on võimalik elluviimisega alustamist tuvastada konkreetsete tegevuste teostamise (vt eelnõu § 1 punkti 24) kaudu, reguleeritakse lõikega 7 vaid seda, kuidas on võimalik kehtivusaega pikendada. Pikendamine võib toimuda nii kohaliku omavalitsuse enda initsiatiivil kui ka planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isiku taotlusel.

Analoogne kord on sätestatud ehitusseadustikus (§ 45 lg 1) ka ehituslubade puhul, mis näeb ette, et ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivusajaks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust.

Muudatuse rakendamist aitab tõhustada ka loodav planeeringute infosüsteem (PLANIS), mis hakkab automaatselt saatma eelhoiatusi detailplaneeringute kehtetuks muutumise tähtpäeva saabumise kohta planeeringu koostamise korraldajale ja planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikutele. Täpne teavitussüsteem, elluviimisega alustamise ning kehtivusaja pikendamisega seonduv lahendatakse PLANISE edasiarenduste käigus, lähtudes kehtivatest õigusaktidest ja kasutajate vajadustest.

Muudatus ei puuduta detailplaneeringuid, mis on kehtestatud enne muudatuse kehtima hakkamist, kuid neid on endiselt võimalik kehtetuks tunnistada seaduses ettenähtud nõuete kohaselt.

Eelnõu § 1 punktiga 37 täiendatakse PlanSi § 140 lõikes 1 sätestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluseid. Lisaks senistele alustele nähakse ette, et detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada juhul, kui pärast selle kehtestamist on ilmnenud asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Tegemist on sarnase alusega, mis kehtib ka detailplaneeringu algatamisest keeldumise korral. Samas võivad planeeringu elluviimist välistavad asjaolud ilmned ka pärast planeeringu kehtestamist, eriti vanemate planeeringute puhul, mille elluviimine ei ole enam võimalik või otstarbekas. Sellisteks asjaoludeks võivad olla näiteks:

- looduslikud muutused, mis muudavad planeeringu elluviimise füüsiliselt võimatuks (nt ranna kaldajoone muutumine, mille tõttu laieneb ehituskeeluvöönd);
- õiguslikud muudatused, mis on toimunud pärast planeeringu kehtestamist ja mille tõttu ei ole planeering enam kooskõlas kehtivate seaduste või määrustega (nt looduskaitse alla võtmine, uued keskkonnanõuded);
- vastuolu hiljem kehtestatud kõrgema tasandi planeeringuga, näiteks kui maakonnaplaneering või üldplaneering on muutunud viisil, mis välistab detailplaneeringu elluviimise;
- olulised sotsiaal-majanduslikud muutused, mis muudavad planeeringu elluviimise ebaproportsionaalseks või avalikkuse huve kahjustavaks (nt piirkonna kasutusotstarbe muutus, elanikkonna vähenemine, infrastruktuuri ümberkorraldused);
- tehnilised või keskkonnatingimused, mis ei olnud planeeringu koostamise ajal teada, kuid mis muudavad selle elluviimise hiljem ebarealistlikuks või keskkonnale kahjulikuks.

Planeeringu kehtetuks tunnistamine peab igal juhul põhinema sisulisel kaalutlusel ning olema kooskõlas haldusmenetluse seaduse nõuetega, sh põhjendamise ja proportsionaalsuse

põhimõttega. Muudatus aitab tagada, et kehtivad planeeringud on ajakohased, elluviidavad ja kooskõlas kehtiva õiguse ning ruumilise arengu eesmärkidega.

Eelnõu § 1 punktiga 38 muudetakse PlanSi § 140 lõiget 6 ning nähakse ette, et detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse üksus. Senine säte nägi ette kehtetuks tunnistamise võimaluse vaid kohaliku omavalitsuse volikogule. Kuna kehtiv PlanSi § 139 lõige 1 näeb ette, et detailplaneeringu kehtestamise õigus on kohaliku omavalitsuse üksusel, on asjakohane sõnastust ühtlustada.

Eelnõu § 2. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmine

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust täiendatakse §-dega 30⁹ ja 30¹⁰.

Paragrahv 30⁹ kohustab kandma enne planeeringute andmekogu asutamist ehk enne 1. novembrist 2022 kehtestatud planeeringud planeeringute andmekogusse hiljemalt 31. detsembriks 2030. See aitab tagada, et andmekogust on kättesaadavad kõik planeeringud, mitte vaid need, mis on kehtestatud alates 1. novembrist 2022. Muudatus loob andmekogu kasutajatele senisest paremad võimalused planeeringutes ettenähtud võimaluste ja nõuetega tutvumiseks ning nende alusel otsuste tegemiseks (kodu ostmise, investeeringute kavandamine jms). MKMile eraldati ELi taaste- ja vastupidavusrahaastust digiteerimisprojekti jaoks 550 000 eurot, millega plaanitakse digiteerida kõik kehtivad detailplaneeringud. Projektiga alustati 2024. aasta lõpus ning see plaanitakse lõpetada 2026. aasta aprillis. Projekti jooksul digiteeritakse kõik Eestis kehtivad detailplaneeringud ning need avalikustatakse planeeringute andmekogus. KOVid peavad tagama kehtivate planeeringute kättesaadavuse ning kontrollima tulemuste õigsust. Digiteerimiskulud kaetakse projekti vahenditest ning otseseid rahalisi kohustusi tegevusega kohalikule omavalitsusele ei kaasne.

Paragrahv 30¹⁰ näeb ette, et detailplaneeringu nn automaatne kehtetuks muutumine kohaldub neile detailplaneeringutele, mis kehtestatakse alates 1. jaanuarist 2027. Seega ei puuduta muudatus vahetult pärast muudatuste jõustumist kehtestatavaid detailplaneeringuid, vaid annab võimaluse mõistliku aja jooksul kas pooleliolevad menetlused lõpuni viia või arvestada muudatusega menetluse läbiviimisel.

Eelnõu § 3. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse muutmine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punktist 33 jäetakse välja tekstiosa „detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja“. Asjakohased selgitused on esitatud eelnõu § 1 punkti 38 selgitustes.

Eelnõu § 4. Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse (Maa-ameti ümberkorraldamine Maa- ja Ruumiametiks) muutmine

Käesoleva muudatusega tunnistatakse kehtetuks varasem seadustes sätestatud plaan anda alates 1. jaanuarist 2026 riigi eriplaneeringute (REP) ja maakonnaplaneeringute (MP) koostamise korraldamise rakenduslikud ülesanded Maa- ja Ruumiametile (MaRu). Muudatuse eesmärk on jätta nimetatud planeeringuliikide koostamise korraldamine senisel viisil Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (MKM) pädevusse.

Mõlema planeeringuliigi algataja ja kehtestaja on Vabariigi Valitsus. Isegi juhul, kui planeeringute ettevalmistus toimuks MaRus, peaksid kõik eelnõud läbima MKMis jätkuvalt sisulise kontrolli, kes suunab need edasi valitsusse. Selline tööjaotus looks ebavajalikku dubleerimist kahe asutuse vahel. Samuti sisaldavad nimetatud planeeringud olulisel määral

poliitikakujunduslikke otsuseid. MPd määravad ruumilise arengu põhimõtteid ja suundumusi maakonna või regiooni tasandil. REPidega kavandatakse suuremahulisi riikliku tähtsusega objekte (nt elektriühendused, meretuulepargid, tuumaelektrijaam), millel on märkimisväärne ruumiline, keskkonnavaline ja sotsiaalmajanduslik mõju ning millega kaasneb sageli suur avalik ja rahvusvaheline huvi. Seega on selliste planeeringute puhul vältimatu mitme valitsemisala vaheline koordineerimine ning ministeeriumi tasandi otsustusõigus. Nimetatud planeeringute koostamise korraldamise jätmine ministeeriumi tasandile tagab ka, et poliitikakujundaja on otseselt seotud planeerimispraktikaga, mis omakorda toetab teadlikumat ja tõhusamat valdkonna juhtimist. Muudatus on seega vajalik, et tagada planeerimissüsteemi selgus, vältida asjatut tööjaotust ning säilitada strateegiliste planeeringute puhul otsustusvõimekus ministeeriumi tasandil.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõul puudub seos Euroopa Liidu õigusega.

6. Seaduse mõjud

Eelnõuga kavandatakse järgmisi muudatusi:

- täpsustatakse ja täiendatakse PlanSis kasutatavaid termineid;
- ajakohastatakse planeerimise põhimõtteid, sh sätestatakse kvaliteetse ruumi põhimõtetest lähtumine ja kliimamuutusega arvestamise kohustus;
- leevendatakse nõudeid planeeringute avalikust väljapanekust etteteatamisele, teadete edastamisele ja arutelude korraldamisele;
- loobutakse maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapist;
- kaotatakse kohaliku omavalitsuse eriplaneering;
- sätestatakse detailplaneeringute kehtivusaeg ning täiendatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluseid;
- sätestatakse kohustus kanda enne 1. novembrit 2022 kehtestatud planeeringud andmekogusse.

6.1. Mõju avaldav muudatus: planeerimisseaduses kasutatavate terminite täpsustamine ja täiendamine, sätete õigusselguse suurendamine (vt ennekõike eelnõu § 1 punktid 1, 2, 5, 7 ja 24)

Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule
Otsene mõju puudub, planeeringute ja neis kasutatavate terminite õigusselgus aitab parandada planeeringute kvaliteeti ja seeläbi elukeskkonda.

Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. PlanSis kasutatavate terminite täpsem sisustamine ja sätete õigusselguse parendamine hõlbustab planeeringu koostamise korraldajatel planeerimismenetlust läbi viia, sh vähendab töökoormust.

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Selged ja üheselt arusaadavad terminid ning õigusselged sätted aitavad ettevõtjatel ja elanikel oma tegevust paremini planeerida ja hõlbustavad planeerimisküsimuste lahendamist.

6.2. Mõju avaldav muudatus: planeerimise põhimõtete ajakohastamine, sh kvaliteetse ruumi põhimõtetest lähtumise ja kliimamuutusega arvestamise kohustuse sätestamine planeeringute sisu kujundamisel

Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule
Mõju on positiivne. Ajakohastatud planeerimispõhimõtetega arvestavad planeeringud pakuvad senisest läbimõeldumaid ja kvaliteetseid ruumilahendusi ning võimaldavad ruumi kohandada vastavalt kliimamuutuse mõjule.

Kvaliteetse ruumi põhimõtted toovad kaasa:

- rohkem läbimõeldud ja mitmekesiseid avalikke ruume, mis arvestavad erinevate kasutajagruppide vajadustega (nt lapsed, eakad, liikumispuudega inimesed);
- paremini ühendatud ja funktsionaalsemad linnakeskused ja elamualad, kus töö, elu ja teenused on ruumiliselt integreeritud;
- rohkem tähelepanu avalikule ruumile ja esteetikale, sh vaatekoridorid, haljastus, arhitektuurne kvaliteet;
- kohapõhine lähenemine, mis arvestab kohaliku kultuuri, maastiku ja kogukonna identiteediga.

Kliimamuutustega arvestamine toob kaasa:

- kuumasaarte vältimise meetmed, nt rohevõrgustike ja veekogude planeerimine tiheasustusaladel;
- tormivee juhtimise lahendused, nt sademevee kogumis- ja immutusosalad;
- tuule ja päikese suuna arvestamine hoonestuses, et vähendada energiakulu;
- elamualade paiknemise ümberhindamine, vältimaks üleujutusohhtlikke või erosioonile alluvaid alasid.

Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele

Mõju on positiivne. Kliimamuutuse mõjuga kohandatud ja kvaliteetne elukeskkond suurendab riigi julgeolekut ja välissuhteid, sh võimaldab riigil täita rahvusvaheliselt võetud eesmärgid ning leevendada kliimamuutuse mõju ja kohandada ruumi kliimamuutuse mõju arvestades.

Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Planeeringu koostamist korraldavad riigiasutused ja KOVid saavad planeerimispõhimõtetele tuginedes ruumi kohandada senisest jõulisemalt kliimamuutuse mõju arvestades, samuti luua senisest kvaliteetsemat elukeskkonda. Võimalikke kliimamuutusega arvestavate planeeringute koostamisega kaasnevaid lisakulusid ei saa pidada oluliseks.

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Kliimamuutusega arvestavate ja kvaliteetset ruumi loovate planeeringulahenduste elluviimise kulu planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isikutele tõenäoliselt vähesel määral suureneb. Kliimamuutusega arvestaval planeeringulahendusel on aga palju suurem väärtus – paraneb kavandatava keskkonna kvaliteet ning tekib võimalus õigel ajal teadvustada ja kavandada vajalikke leevendus- ja kohanemismeetmeid. Uuringutes nagu nt Ahlfeldt, Gabriel M., and Elisabetta Pietrostefani. [“Quality sells: High quality Baukultur as a success factor for](#)

[the construction and real estate industry](#).” Šveitsi kultuuriamet, 15. November 2022, jt näitavad, et kvaliteetse ruumi põhimõtteid järgivad ja kliimamuutuste mõjuga arvestavad ruumilahendused on aegruumis pikema kestvuse ja väärtusega, kui nendega mitte arvestavad. Seega saab mõju ettevõtjatele ja elanikele pidada siiski positiivseks.

6.3. Mõju avaldav muudatus: etteteatamise, teadete edastamise (sh edastuskanalite) ning avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamise nõuete ajakohastamine ning paindlikumaks muutmine

Mõju sihtrühm: riigiasutused, kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

Sotsiaalne mõju, mõju julgeolekule ja välissuhetele ning mõju loodus- ja elukeskkonnale
Mõju puudub.

Majanduslik mõju

Mõju on positiivne. Vähenevad planeerimismenetluse kulud.

Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Väheneb menetluskoormus ning rohkem saab tähelepanu keskendada tõhusale eesmärgipärasele koostööle ja kaasamisele. Samuti vähenevad planeerimismenetluse aeg ja kulud.

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Menetlusosalised saavad teateid hõlpsamalt ja need on kergemini leitavad selgelt kindlaks määratud kohtadest. Ühtlasi paraneb juurdepääs avalikele väljapanekutele ja aruteludele, mis korraldatakse asukohta arvestades sobivas kohas – see aga omakorda soodustab planeerimismenetluses aktiivset osalemist. Samuti on kaasamise korral asjakohane lähtuda PlanSi §-des 9–11 sätestatud põhimõtetest ning tagada planeerimismenetluses tõhus koostöö asjaosalistega ja avalikkuse kaasamine. Seega ei saa pidada mõju oluliseks.

6.4. Mõju avaldav muudatus: maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapist loobumine

Mõju sihtrühm: riigiasutused, eelkõige maakonnaplaneeringu koostamise korraldaja

Sotsiaalne mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Majanduslik mõju

Mõju on positiivne. Menetlusele kuluva aja kokkuhoid (ca kaks kuud) avaldab otsest majanduslikku mõju eelkõige planeeringu korraldajale, kelle planeeringu koostamisega kaasnevad kulud ja menetlusele kuluv aeg planeeringu vastuvõtmise etapi kaotamisel vähenevad.

Mõju riigiasutustele ja kohaliku omavalitsuse asutustele

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse töökoormus ja lüheneb menetlusaeg.

Mõju ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse töökoormus ja lüheneb menetlusaeg.

6.5. Mõju avaldav muudatus: kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu liigi kaotamine

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

Sotsiaalne mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub. Kuna ka edaspidi tuleb olulise ruumilise mõjuga ehitise detailplaneeringu koostamisel teha keskkonnamõju strateegiline hindamine, on välistatud ka ebasoodne mõju looduskeskonnale.

Majanduslik mõju

Mõju on positiivne. Kuna edaspidi saab olulise ruumilise mõjuga ehitisi planeerida detailplaneeringuga, mille menetlus on lihtsam ja menetlusele kuluv aeg lühem, väheneb nii planeeringu koostamise korraldaja menetsuskulu kui ka planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isiku kulu.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju on positiivne. KOV EP kaotamine ja olulise ruumilise mõjuga ehitiste kavandamine detailplaneeringuga võimaldab KOVil ja ettevõtjatel olulise ruumilise mõjuga ehitisi senisest ressursitõhusamalt ja kiiremini planeerida. Elanikele avaldatav mõju ei muutu, sest detailplaneeringu menetluses on neile tagatud samad võimalused protsessis osalemiseks ja oma huvide väljendamiseks mis praeguses KOV EP menetluses.

6.6. Mõju avaldav muudatus: detailplaneeringutele kehtivusaja sätestamine, sh võimalused kehtivusaja pikendamiseks

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Detailplaneeringu kehtetuks muutumine seaduse alusel mõjutab teatud määral nii KOVe kui ka planeeringust huvitatud isikuid (ettevõtjad, elanikud), sest motiveerib neid senisest enam planeeringut kümne aasta perspektiivis siiski realiseerima asuma. Vananenud planeeringud, mis ei vasta enam KOVi ruumilise arengu eesmärkidele, muutuvad kehtivusaja möödumisel kehtetuks ega takista enam kohaliku omavalitsuse tasandil ruumilise arengu kavandamist tänapäevaste nõuete ja vajadustega arvestavalt. Isegi kui planeeringute kehtivuse pikendamine võib kaasa tuua mõningast töökoormuse kasvu, ei saa seda pidada ülemääraseks ning tuleb arvestada, et KOVil peab juba praegu olema ajakohane ülevaade planeeringute asjakohasusest (PlanS § 92 lg 2 p 5 kohaselt peab üldplaneeringute ülevaatamise käigus vaatama üle kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral alkatama detailplaneeringute muutmise või kehtetuks tunnistamise menetluse). Kuna muudatus ei puuduta enne eelnõukohase seaduse jõustumist ega mõistliku aja jooksul pärast muudatuse jõustumist kehtestatud detailplaneeringuid, samuti asjaolu, et võimalus on ka detailplaneeringu kehtivusaega pikendada, ei saa pidada muudatuse mõju oluliseks.

6.6. Mõju avaldav muudatus: detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluste täiendamine

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused, ettevõtjad ja elanikud

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule

Mõju puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluste täiendamine mõjutab nii KOVe kui ka planeeringust huvitatud isikuid (ettevõtjad, elanikud), võimaldades senisest paindlikumalt planeeringuid kehtetuks tunnistada. Kuna täiendus on tehtud juba kehtivat õigust järgides ehk endiselt kehtivad HMSis haldusakti kehtetuks tunnistamisele kohalduvad nõuded, sh nõuded kaalutlemisele ja põhjendamisele, ei saa pidada muudatuse mõju oluliseks.

6.7. Mõju avaldav muudatus: enne 1. novembrit 2022 kehtestatud planeeringute andmekogusse kandmise kohustus

Mõju sihtrühm: kohaliku omavalitsuse asutused

Sotsiaalne ja majanduslik mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, loodus- ja elukeskkonnale ning regionaalarengule, ettevõtjatele ja elanikele

Mõju puudub.

Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele

Andmekogusse andmete kandmisega kaasneb planeeringu koostamise korraldajale mõningane ajakulu. Riik on aga juba aktiivselt abistamas kohalikke omavalitsusi planeeringute digiteerimisel, vähendades sellega märkimisväärselt nende ajakulu. Samal ajal lihtsustab planeeringute andmekogusse andmete laadimine planeeringute kättesaadavust ning planeeringute kasutamist loamenetluse alusena. Seega ei saa muudatuse mõju pidada oluliseks.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevus, eeldatavad kulud ja tulud

Muudatustega ei kaasne otseseid kulusid ega tulusid riigile ega kohalikule omavalitsusele. Koolitamiskulud kaetakse iga-aastasest MKMi ruumipoliitika valdkonna eelarvest.

8. Rakendusaktid

Majandus- ja tööstusministri määruse „Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded“ eelnõu kavand on lisatud seletuskirjale (lisa 1). Määruse kehtestamise alus on kehtiva PlanSi § 3 lõige 2¹, mis lubab valdkonna eest vastutaval ministril kehtestada määrusega nõuded planeeringu algatamise taotlusele. Seni sellist määrust kehtestatud ei ole ja kohalike omavalitsuste nõuded algatamise taotlusele on olnud erinevad. Praktikas ja planeeringute andmekogu kasutusele võtmise tulemusel 2022. aasta novembris on ilmnenu vajadus ühtlustada taotluses esitatavad andmed.

Samuti on lisatud Vabariigi Valitsuse määruse „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ muutmise määruse eelnõu (lisa 2), millega muudetakse vaid preambulas sätestatud määruse kehtestamise aluseks olevat volitusnormi. Kehtiva määruse andmise alus on PlanSi § 95 lõige 2, kuid kohaliku omavalitsuse planeeringu liigi kaotamisega (kõnesoleva eelnõu § 1 punkt 23) viiakse volitusnorm üle PlanSi § 75 lõikesse 1¹.

9. Seaduse jõustumine

Kuna muudatustel ei ole olulist mõju, ei vaja need üleminekuaega ning seadus jõustub üldises korras.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu kooskõlastamiseks Justiits- ja Digiministeeriumile, Kliimaministeeriumile ja Kaitseministeeriumile ning arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, MTÜ-le Eesti Planeerijate Ühing, MTÜ-le Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühing, Eesti Arhitektide Liidule, Eesti Maastikuarhitektide Liidule, Eesti Tööandjate Keskliidule, Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele ja kohaliku omavalitsuse üksustele. Justiits- ja Digiministeerium tähtaegselt seisukohti ei esitanud.

Kooskõlastamise käigus esitatud märkuste ja ettepanekute tabel on lisatud seletuskirjale (lisa 3).

Algatab Vabariigi Valitsus 2025
(allkirjastatud digitaalselt)