

## **Planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri**

### **1. Sissejuhatus**

#### **1.1. Sisukokkuvõte**

Planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse muutmise seaduse eelnõu keskne eesmärk on lahendada planeerimisseaduse ligi kümne-aastase kehtimisaja jooksul ilmnunud õiguslikke, rakenduslikke ning kohtupraktikast tulenenud probleeme. Eelnõu lähtub 2023. aastal koostatud väljatöötamiskavatsusest ja selle kohta saadud tagasisidest<sup>1</sup>. Osa muudatustest täpsustavad sõnastust, kuid mõned muudavad sisu ning kuigipalju ka senist praktikat. Eelnõu on seotud ka valitsusliidu 2024–2027 uuendatud tegevusplaanis kavandatud tegevuste täitmisega, mis näeb ette planeeringute tegemise reformimise, sh menetlusaja lühendamise.

#### **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](mailto:kadi-kaisa.kaljuveer@mkm.ee)) ja Tiit Oidjärv ([tiit.oidjarv@mkm.ee](mailto:tiit.oidjarv@mkm.ee)) ning osakonnajuhatajad Heddy Klasen (ametist lahkunud) ja Ivari Rannama ([ivari.rannama@mkm.ee](mailto:ivari.rannama@mkm.ee)).

Eelnõu õigusekspertiisi on teinud MKMi õigusosakonna õigusnõunik Ragnar Kass ([ragnar.kass@mkm.ee](mailto:ragnar.kass@mkm.ee)). Eelnõu ja seletuskirja on keeleteimetanud Justiits- ja Digiministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetajad Aili Sandre ([aili.sandre@justdigi.ee](mailto:aili.sandre@justdigi.ee)) ja Merike Koppel ([merike.koppel@justdigi.ee](mailto: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 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse redaktsiooni avaldamismärkega RT I, 14.03.2025, 9. Eelnõu väljatöötamise eel koostati 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 kooskõlastamist esitatud ettepanekute tõttu erineb eelnõuga kavandatu mõnevõrra VTKs ettenähtust.

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.

---

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

## 2. Seaduse eesmärk

Seaduse üldine eesmärk on muuta planeerimismenetlused selgemaks ja kiirendada neid. Samuti on seaduse rakendamisel ilmnunud mõningad sõnastuslikud ebatäpsused, mis eelnõuga parandatakse.

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 kavandatavate 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 kolmest paragrahvist. Eelnõu §-ga 1 muudetakse planeerimisseadust (PlanS), §-ga 2 muudetakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust (EhSRS) ning §-ga 3 muudetakse kohaliku omavalitsuse korralduse seadust (KOKS).

### 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 käsitluse 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 lisanõude loetlevasse sättesse, et keskkonnamõju eelhindangu koostamise korral on eelhindang planeeringu juurde kuuluv lisa. Eelhindang 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 eelhindangu lisamine põhjendatud. Praegu on sätestatud, et planeeringu juurde kuulub lisana KSH aruanne, kuid eraldi eelhindangut nimetatud ei ole. Kuna ka eelhindang 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 eelhindang on avalikkusele lihtsasti leitav ja kättesaadav.

**Eelnõu § 1 punktiga 3** loetakse § 6 senine tekst lõikeks 1 ja § 6 täiendatakse uue lõikega 2, millega täpsustatakse seda, millist tegevust loetakse planeeringu elluviimise alustamiseks.

PlanSi § 6 punkti 11 kohaselt on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärk on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringu nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eeldatav avaliku võimu asutuse ülesanne. Termin on liialt üldine, mistõttu ei ole olnud võimalik tuvastada, millisest tegevusest või hetkest alates planeeringu elluviimine algab.

Lõikega 2 nähakse ette tegevused, millest alates loetakse planeeringu elluviimine alustatuks. Tegemist on konkreetse planeeringu alusel tehtavate tegevustega, mida ilma planeeringuta ei ole võimalik teha. Seega on asjakohane sättes nimetatud tegevuste sidumine terminiga „planeeringu elluviimise alustamine“.

**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 ilu<sup>2</sup>. Pikem selgitus Davosi kriteeriumide kohta on esitatud ka ehitusseadustiku ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse seletuskirjas<sup>3</sup>, kus selgitatakse põhjalikult kriteeriume ja nende lisamist ehitusseadustikku. Lisaks on riigihalduse ministri 2. aprilli 2019. aasta käskkirjaga nr 1.1-4/56 moodustatud ministeeriumidevahelise ruumiloome töörühma lõpparuande osana koostatud dokument „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted“ (<https://www.kul.ee/media/60/download>), mille alusel on kvaliteetne ruum tehis- ja looduskeskkonna tasakaalustatud ruumiline tervik, mis hõlmab välis- ja siseruumi. Säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloome) 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 mõeldik strateegia „Eesti 2035“ eesmärkide täitmise seiramisel<sup>4</sup>. Kuna eelviidatud dokument (ruumiloome aluspõhimõtted) on peamine kvaliteetse ruumi põhimõtted 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 jätmise 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.

Kliimamuutustega tuleb planeerimisel vajaduse korral arvestada ning neid ennetada ning leevendada. Selleks tuleb planeeringuga näha ette meetmed, millega kohandatakse elukeskkonda kliimamuutustega, nt kuumasaarte vältimiseks, tugevate sajuhoogudega

<sup>2</sup> [Davos Baukultur Quality System](#)

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

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

toimetulekuks jne. Tuleb märkida, et PlanS saab sätestada üksnes kliimamuutustega arvestamise põhimõtte, täpsema keskkonna kujundamise normistiku peavad andma valdkonda reguleerivad õigusaktid (nt kliimakindla majanduse seadus vm). Kliimaeesmärgid puudutavad paljusid eluvaldkondi ja vastutus nende valdkondade eest on jagatud mitme ministeeriumi vahel.

Kuigi praegu kehtivad planeerimise põhimõtted (ennekõike otstarbeka, säästliku ja mõistliku maakasutuse põhimõtte) võimaldavad arvestada kliimamuutustega, ei tulene seadusest üheselt ja selgelt kliimamuutustega arvestamise kohustuslikkust, mis on aga ülemaailmses kliimaolukorras kindlasti vajalik. Ettepaneku täiendamiseks tegi Kliimaministeerium 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 1<sup>1</sup> 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 arengueesmäärke 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** asendatakse tekstiosa „14 päeva“ sõnadega „üks päev“ 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 lühendatakse avalikust väljapanekust ette teatamise aega 14 päevalt ühele päevale. 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 transport 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 lühendatakse avalikust väljapanekust etteteatamise aeg ühele päevale. Muudatus aitab parema planeerimisprotsessi ajaplaneerimise ja kavandamisega lühendada ka menetlusaega. Samamoodi lühendatakse ajalehtedes etteteatamise aeg ühele päevale.

Vajaduse korral on planeeringu koostamise korraldajatel võimalus näha ette pikem etteteatamise aeg või pikem avalikkuse tagamise periood. Planeeringu koostamise korraldajal jääb alles kohustus tagada avalikkuse piisav kaasatus planeerimismenetlusse (PlanS § 9 lõige 1). See tähendab, et PlanSis sätestatud miinimumnõuete järgimine ei pruugi igal juhul olla võimalik ega põhjendatud. 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 1<sup>1</sup>, 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 lõikenä. Kavas on ka määruse sisuline ülevaatamine, kuid kuna tegemist on põhjaliku ja teisi osalisi kaasava protsessiga, siis seaduse muutmise ajal määruse sisu veel ei muudeta, küll aga tuleb muuta ära määruse preambul (eelnõu kavand seletuskirjale lisatud).

**Eelnõu § 1 punktidega 18 ja 20** jäetakse § 77 lõikest 5, § 82 lõikest 5, § 87 lõikest 6, § 89 lõikest 1, § 91 lõikest 2, § 128 lõikest 6, § 135 lõikest 7, § 137 lõikest 2 ja § 139 lõikest 3 välja tekstiosa „, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks“ ning § 84 lõike 1 esimesest lausest tekstiosa „, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadaannete 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 KOVi leht puudub või ei ilmu õigel ajal, siis tuleb teated avaldada maakonnalehes (kehtiv nõue on sama). Muudatus aitab KOVi 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 avalikustamiste puhul on PlanSis sätestatud miinimumnõuded, tuleb planeeringu koostamise korraldajal vajaduse korral korraldada avalikustamine ka muudes paikades, kui seadus ette näeb.

**Eelnõu § 1 punktiga 21** muudetakse § 87 lõiget 6 ning jäetakse selle esimesest lausest välja sõnad „ja avaliku arutelu“ ja sätestatakse avalikust väljapanekust etteteatamisele lühem tähtaeg. Esimene muudatus on tehniline ja sellega ühtlustatakse nõue teiste planeeringuliikide sarnaste nõuetega. Analoogselt eelnõu punktiga 9 võib teade avalikust väljapanekust ilmuda üks päev enne avaliku väljapaneku algust, mitte enam hiljemalt 14 päeva enne seda. Arvestades, et tänapäeval tutvutakse avaliku väljapaneku materjalidega eelkõige veebis, siis ei ole teate ilmunisel kaks nädalat ehk 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust enam praktilist väärtust.

**Eelnõu § 1 punktiga 22** 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 eesmärgi, ka sisulist väärtust, nõudes samas kulukat ja ajamahukat menetlemist.

Eelnõu koostamisel on jõutud seisukohale, et ORME ehitiste kavandamine detailplaneeringuga on eesmärgipärasem ja menetluslikult sobivam. 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 2<sup>1</sup>) 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, kuid lõplik seisukoht selgub pärast detailplaneeringu koostamist ja mõjude hindamist. Muudatus ei puuduta juba koostamisel olevaid KOV EPsid ja nende koostamine viiakse lõpuni, lähtudes PlanSi redaktsioonist, mis kehtis enne eelnõuga kavandatud muudatuste jõustumist.

**Eelnõu § 1 punktiga 23** jäetakse § 124 lõikest 6 välja lauseosa „§ 125 lõike 1 punktis 4 ja“ ehk viide punktile, mis tunnistatakse eelnõu kohaselt kehtetuks (vt punkt 25). Edaspidi on võimalik eelhinnangu andmise vajaduse kindlakstegemisel järgida sättes juba kehtestatud nõudeid.

**Eelnõu § 1 punktiga 24** täiendatakse §-i 124 lõikega 9<sup>1</sup> 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 25 ja 26** 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 27** 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 punktidega 28 ja 29** muudetakse § 129 lõike 1 punkte 3 ja 4 ning täiendatakse § 129 lõiget 1 punktiga 5 ja nähakse ette, et detailplaneeringu koostamise võib lõpetada lisaks paragrahvis sisalduvatele alustele ka muul põhjendatud juhul. See annab KOVile võimaluse lõpetada nt menetlused, mis on seiskunud aastateks või aastakümneteks põhjusel, et detailplaneeringu algatamise taotleja (nt arendaja vm huvitatud isik) ei ole pärast korduvaid meeldetuletusi esitanud menetluse jätkamiseks vajalikke andmeid, ilma milleta planeeringu koostamise korraldaja menetlusega edasi minna ei saa, samuti kui planeeringu koostaja ei tee planeeringus kohaliku omavalitsuse ettenähtud muudatusi või täpsustusi vms. Samuti saab menetluse lõpetada, kui taotleja on äriühing, mis on pankrotistunud, likvideeritud vms. Menetluse lõpetamine peab olema sisuliselt kaalutud ja põhjendatud, samuti tuleb arvestada haldusmenetluse seaduse nõudeid. Arvestama peab ka asjaolu, et PlanSi muudatuse kohaselt peab detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuse tegema hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. See paneb planeeringu koostamise korraldajale kohustuse, mille täitmist takistav asjaolu on ka vajalike andmete esitamata jätmine selleks ettenähtud tähtaja jooksul. Menetlemine seaduses ettenähtud aja jooksul 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 30** 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 juhteksperdiga KMH programmi ja aruande ning kannab KMHga seotud kulud. KMH sõltumatu juhteksperdi ülesanne on tagada keskkonnamõtjude 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 31–33** tehakse PlanSis muudatus, mille kohaselt antakse omavalitsusele õigus sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga haldusleping lisaks detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised) väljaehitamisele ja sellega seotud kulude kandmisele ka omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalike avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamiseks või väljaehitamise kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Nimetatud rajatised kavandatakse detailplaneeringuga ja tegemist on rajatistega, mis on vajalikud detailplaneeringu lahenduse elluviimiseks. Kuigi selline võimalus on praegu olemas eelnimetatud rajatiste puhul, on praktikas selline vajadus ilmselgelt olemas ka hoonete puhul. Omavalitsused sõlmivad selliseid lepinguid ka praegu, kuid nende õiguslik alus ja seega ka õiguspärasus on ebaselge. Sellise probleemi olemasolu kinnitas juba 2020. aastal Rahandusministeeriumi ja Riigikantselei koostöös tellitud Poliitikauuringute Keskuse Praxis ja AB Triniti analüüs ([kohaliku kasu instrumentide analüüs](#)), milles käsitleti ka taristu väljaehitamise võimalusi ja välisriikide kogemusi. Nimetatud analüüsis on esile toodud, et õiguslik alus sotsiaalse ja tehnilise taristu lepingutel puudub (v.a tehniline taristu planeeringulal, mis on kehtiva planeerimisseaduse alusel lubatud). Arendustega kaasnevate ühiskondlike kulude kandmise instrumendid on kasutusel kõigis OECD liikmesriikides (v.a Uganda).<sup>5</sup> Eesmärk on, et arendusest kasu saav asjaosaline panustaks omavalitsusele kaasnevate kulude kandmisse.

Kiili vald esitas 2025. aasta alguses Riigikohtule taotluse tunnistada põhiseadusega vastuolus olevaks ja kehtetuks planeerimisseaduse § 131 lõige 2 osas, milles see ei võimalda kohaliku omavalitsuse üksusel sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga halduslepingut, millega huvitatud isik võtab kohustuse ehitada välja detailplaneeringukohased ja elanike teenindamiseks vajalikud lasteaia-, kooli-, sotsiaalteenuse osutamise, raamatukogu- ja spordihooned ja -rajatised või kannab täielikult või osaliselt nende hoonete ja rajatiste väljaehitamise kulud.

Muudatusega laiendatakse halduslepingu sõlmimise võimalust muu hulgas ka avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamisele või nende kulude kandmisele, kui need on seotud planeeringulahenduse elluviimisega. Avalike hoonete puhul ei saa „otsest vajalikkust“ ja „funktsionaalset seost“ alati samaväärselt hinnata kui taristuobjektide puhul. Seetõttu tuleb nende väljendite tähendust lähtudes kontekstist käesolevas seletuskirjas täpsemalt selgitada.

---

<sup>5</sup> OECD/Lincoln Institute of Land Policy, PKU-Lincoln Institute Center (2022), Global Compendium of Land Value Capture Policies, OECD Regional Development Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/4f9559ee-en>

Otsene vajalikkus tähendab, et hoone olemasolu on vältimatu eeltingimus planeeringuala kasutuselevõtuks. Funktsionaalne seos viitab sellele, et hoone rahuldab otseselt planeeringualast tulenevat vajadust, mitte üksnes üldist KOVi arenguvajadust. Näiteks võib see tähendada, et arenduse tulemusel tekkiv elanikkonna kasv eeldab uue lasteaia või kooli rajamist, mis on vajalik KOVi haridusülesannete täitmiseks.

Kohalik omavalitsus võiks seega kaaluda avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamise või nende kulude kandmise nõudmist arendajalt eelkõige siis, kui need hooned:

- teenindavad otseselt arendusest tulenevat lisakoormust (nt elanikkonna kasvu tõttu);
- asuvad arenduse vahetus läheduses või samas piirkonnas;
- täidavad KOVi seadusest tulenevaid kohustusi (nt haridus, sotsiaalhoolekanne, turvalisus).

Eelöeldu põhjal võiksid võimalikud asjakohased hooned olla haridusasutused (nt lasteaiad, koolid), tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande hooned (nt tervisekeskused, hooldekodud), kogukonna- ja kultuurihooned (nt noortekeskused, kultuurikeskused), turvalisuse tagamise hooned (nt päästekomando hooned) ning spordi- ja vabaajahooned (nt spordisaalid).

Kui omavalitsused soovivad sõlmida halduslepinguid lisaks rajatiste väljaehitamisele ja sellega seotud kulude katmisele ka omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalike avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude rahastamiseks, tuleb selleks PlanSi § 131 lõike 2<sup>1</sup> alusel kehtestatud kordasid täiendada. Kohalikul tasandil kehtestatud korrad aitavad tagada asjaosaliste võrdset kohtlemist, instrumendi rakendamise läbipaistvust, ettenähtavust maaomanikele ja elanikele.

**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 keskses ja linna või linnaosa keskses. 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 aastad 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 § 6 muudatusettepanekut) 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. Arvestama peab, et võimalus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks on kehtiva korra kohaselt siis, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas viis aastat ja planeeringut pole asutud ellu viima. Muudatus ei puuduta detailplaneeringuid, mis on kehtestatud enne muudatuse kehtima hakkamist, kuid neid on endiselt võimalik kehtetuks tunnistada seaduses ettenähtud nõuete kohaselt.

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 PLANISi edasiarenduste käigus, lähtudes kehtivatest õigusaktidest ja kasutajate vajadustest.

**Eelnõu § 1 punktiga 37** täiendatakse PlanSi § 140 lõikes 1 sätestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluseid. Lisaks senistele nähakse ette, et detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada juhul, kui pärast detailplaneeringu kehtestamist on ilmnenud asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Tegemist on sama alusega, mis on seatud detailplaneeringu algatamisest keeldumise puhul. Samas võivad planeeringu elluviimist välistavad asjaolud ilmned ka pärast detailplaneeringu kehtestamist ja seda eriti just aastaid tagasi kehtestatud ehk vananenud planeeringute puhul. Sellised asjaolud võivad olla näiteks ranna kaldajoone ja sellega seoses ehituskeeluvööndi muutumine, mõni muu looduses aset leidnud muudatus, mis muudab ehitustegevuse võimatuks vms. Lisaks võib ilmned ka muid asjaolusid, mis planeeringu elluviimist välistada võivad (nt vastuolu hilisemate riigi või omavalitsuse kehtestatud õigusaktide või arengut suunavate dokumentidega vms).

Lisaks võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada muul avalikul huvil põhineval põhjusel. Avaliku huvi sisustamine on igakordne kaalutlus, mis tähendab, et see ei ole seaduses üheselt ega ammendavalt määratletud. Avaliku huvi olemasolu tuleb hinnata alati konkreetse juhtumi asjaolude, ajalis-ruumilise konteksti ning ühiskondlike ootuste põhjal. Avalik huvi võib hõlmata näiteks olukordi, kus:

- on toimunud olulised muutused ruumilises arengus, mis muudavad planeeringu elluviimise ebaotstarbekaks;
- on tekkinud vajadus tagada elukeskkonna kvaliteeti, mida planeeringu realiseerimine kahjustaks;
- on ilmnenud olulised sotsiaal-majanduslikke muutused, mis muudavad planeeringu elluviimise ebaoproportsionaalseks võrreldes avaliku huviga.

Arvestada tuleb, et avalik huvi võib aja jooksul muutuda – näiteks piirkonna areng, elanikkonna struktuuri muutused või uued strateegilised eesmärgid võivad tuua kaasa olukorra, kus planeeringu elluviimine ei pruugi olla avalikkuse seisukohalt enam soovitatav ega põhjendatud.

Planeeringu kui haldusakti kehtetuks tunnistamisel tuleb järgida ka üldiseid HMSis sätestatud haldusakti kehtetuks tunnistamise nõudeid.

**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 30<sup>9</sup> ja 30<sup>10</sup>.

Paragrahv 30<sup>9</sup> kohustab kandma enne planeeringute andmekogu asutamist ehk enne 1. novembrit 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 ostmine, 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 30<sup>10</sup> 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.

### **4. Eelnõu terminoloogia**

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

### **5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõul puudub seos Euroopa Liidu õigusega.

### **6. Seaduse mõjud**

#### **6.1. Planeerimisseaduse muudatused**

**6.1.1. Mõju avaldav muudatus:** planeerimisseaduses kasutatavate terminite täpsustamine ja täiendamine, sätete õigusselguse suurendamine

**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 halduskoormust.

#### **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.

#### **6.1.2. 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.

#### **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 olulisteks.

#### **Mõju ettevõtjatele ja elanikele**

Kliimamuutusega arvestavate ja kvaliteetset ruumi loovate planeeringulahenduste elluviimise kulu planeeringulahenduse koostamisest huvitatud isikutele tõenäoliselt veidi 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. Seega ei saa kokkuvõtvalt mõju oluliseks pidada.

#### **6.1.3. 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.

#### **6.1.4. 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 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 halduskoormus ja lüheneb menetlusaeg.

#### **Mõju ettevõtjatele ja elanikele**

Mõju on positiivne. Väheneb planeerimismenetluse halduskoormus ja lüheneb menetlusaeg.

#### **6.1.5. 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 looduskeskkonnale.

#### **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 menetluskulu 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.

#### **6.1.6. 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 halduskoormuse 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.

#### **6.1.7. 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 täiendused 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.

**6.1.8. Mõju avaldav muudatus:** kohalikule omavalitsusele antakse õigus sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga haldusleping lisaks detailplaneeringukohastele avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste väljaehitamisele ja sellega seotud kulude kandmisele ka omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalike avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamiseks või väljaehitamise kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

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

Mõju puudub.

### **Mõju kohaliku omavalitsuse asutustele, ettevõtjatele ja elanikele**

Halduslepingu sõlmimise võimaluse loomine mõjutab eelkõige KOVe, samuti planeeringust huvitatud isikuid (ettevõtjad, elanikud), võimaldades senisest paindlikumalt leppida kokku haldusülesande (milleks avalikult kasutatavate hoonete ehitamine on) üleandmises detailplaneeringust huvitatud isikule. Muudatus loob ka senisest suurema õigusselguse, kuna praegu samasisulisi lepinguid sõlmitakse, kuid nende õiguspärasus on kaheldav. Seda kinnitab ka Poliitikauuringute Keskuse Praxis ja AB Triniti koostatud analüüs ([kohaliku kasu instrumentide analüüs](#)). Muudatus on positiivne, kuid selle mõju ei saa pidada oluliseks.

## **6.2. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muudatus**

**6.2.1. 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 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 2<sup>1</sup>, 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 ilmnunud 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 p 22) viiakse volitusnorm üle PlanSi § 75 lõikesse 1<sup>1</sup>.

## **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 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.

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

---

Algatab Vabariigi Valitsus ..... 2025  
(allkirjastatud digitaalselt)