



Erkki Keldo  
Majandus- ja  
Kommunikatsiooniministeerium  
Suur-Ameerika 1  
10122, Tallinn  
info@mkm.ee

Teie 10.03.2025 nr 2-2/1116-1

Meie 03.04.2025 nr 5-2/1574-2

**Ettepanekud planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seadusele**

Lugupeetud härra Erkki Keldo

Edastasite Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse avaldamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.03.2025 nr 5-2/1574-1) planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu.

Vallavalitsus on tutvunud edastatud dokumentidega ja esitab järgnevad ettepanekud:

1. Majandus- ja tööstusministri määruse „Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded“ eelnõu kavandi (toodud planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirja lisa 1) (edaspidi *määruse eelnõu*) kohta:
  - 1.1. Määruse eelnõus on toodud nõuded detailplaneeringu algatamise taotlusele. Määruse eelnõu § 2 lg 1 p 1 kohaselt esitatakse detailplaneeringu algatamise taotluses taotleja nimi, registrikood, telefoni number ja e-posti aadress, kuid detailplaneeringu algatamise taotleja võib olla ka eraisik, mistõttu leiame, et punkti tuleks täiendada „registrikood/isikukood“.
  - 1.2. Määruse eelnõu § 2 lg 1 p 5 kohaselt esitatakse detailplaneeringu algatamise taotluses planeeringuala kirjeldus ja ruumiandmed. Leiame, et detailplaneeringu algatamise taotluse peaks olema võimeline esitama ka maaomanik ilma konsultanti kaasamata, mistõttu tuleks täpsustada, mida mõeldakse ruumiandmete all või mis kujul need esitada tuleb. Näiteks täpsustada, et esitada katastriüksuse nimi ja tunnus või skeem taotletava planeeringuala kohta. Samuti oleks detailplaneeringu algatamise taotlusest kohalikule omavalitsusele oluline teada saada, kuidas soovitakse planeeringualale juurdepääs tagada.
  - 1.3. Määruse eelnõu § 2 lg 1 p 6 kohaselt esitatakse detailplaneeringu algatamise taotluses kavandatava ehitisega eeldatavasti kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus. Leiame, et detailplaneeringu algatamise taotluse peaks olema võimeline esitama ka maaomanik ilma konsultanti kaasamata, mistõttu kavandatava ehitisega eeldatavasti kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldamine ei pruugi olla maaomanikule jõukohane ega kirjeldus ka piisavalt asjakohane. Lisaks toome välja, et kehtiva PlanS § 4 lg 2 p 5 kohaselt on planeeringu elluviimisega

kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine, planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesandeks.

- 1.4. Määruse eelnõust ega PlanS eelnõust ei selgu, kes on huvitatud isik. Kas taotleja loetakse huvitatud isikuks? Samuti toome välja, et kui taotleja/huvitatud isik ei ole maaüksuse omanik, siis oleks vajalik esitada ka maaomaniku kirjalik nõusolek või volikiri.
  - 1.5. Teeme ettepaneku lisada detailplaneeringu algatamise vormi kinnitus selle kohta, et taotluse esitaja on teadlik, et vastavalt PlanS § 130 võidakse detailplaneeringu algatamise taotluse esitajaga sõlmida leping detailplaneeringu koostamise ja/või rahastamise kohta ning et vastavalt PlanS § 128 lg 2 p 6 ei algatata detailplaneeringut, kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kanna. Taotluse esitaja ei pruugi teada, et detailplaneeringu koostamisega võivad kaasneda kulud, mida kohalik omavalitsus ei võta kanda.
2. Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (edaspidi *PlanS eelnõu*) kohta:
- 2.1. PlanS eelnõu § 1 p 2 kohaselt täiendatakse PlanS § 3 lg 4 kolmanda lausega järgmises sõnastuses: „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6<sup>1</sup> kohase eelhindangu koostamise korral on eelhindang planeeringu juurde kuuluv lisa.“ Kuna planeeringute puhul koostatakse keskkonnamõju s eelhindang, siis kas korrektne pole viidata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg-le 2?
  - 2.2. PlanS eelnõu § 1 p 33 kohaselt muudetakse PlanS § 125 lg 1 p 4 ja sõnastatakse järgmiselt: „4) olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks.“ Seletuskirja kohaselt eelnõu § 1 punktiga 33 muudetakse § 125 lg 1 p 4 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). Kuna aga PlanS § 125 lg 1 esimene lause on „Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus, siis kehtiks p 4 ka ainult linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus. Oleme nõus, et olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks on vajalik koostada detailplaneering ka väljaspool linna kui asustusüksusi, alevit ja alevikke ning nendega piirnevat avalikku veekogu, seega tuleks see punkt sätestada eraldi § 125 lg-st 1. Näiteks analoogselt § 125 lg-ga 2: Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks.
  - 2.3. Selguse huvides võiks ka PlanS § 125 vastav säte viidata Vabariigi Valitsuse määrusele „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ või viia mõiste ka terminite alla. Praegusel juhul ei ole üheselt mõistetav, et § 125 kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse toob kaasa Vabariigi Valitsuse määramine „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ toodud ehitise planeerimine.
  - 2.4. PlanS eelnõu § 1 p 26 kohaselt jäetakse PlanS-ist välja tekstiosa „ , samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille on kohaliku omavalitsuse üksus määranud valla või linna ametlike teadete avaldamise kohaks“. Kuna teadete avaldamine maakonnalehes või kohalikele omavalitsusele kaasa märkimisväärsed kulutusi, siis on muudatus väga tervitatav. Palume siiski kaaluda ka ametlikus väljaandes „Ametlikud teadaanded“ teadete avaldamisest loobumist, kuna praktikas kodanikud seal teateid lugemas ei käi.
  - 2.5. PlanS eelnõu § 1 p 41 kohaselt asendatakse § 139 lg-s 2 sõna „kolme“ sõnadega „kahe ja poole“. Kas on kaalutud erineva menetlusaja sätestamist juhul, kui planeeringu menetluse jooksul viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille käigus on võib-olla vajalik läbi viia pikaajalisi uuringuid?
  - 2.6. PlanS eelnõu § 1 p 42 kohaselt täiendatakse § 139 lg-ga 7 järgmises sõnastuses: „(7) Detailplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asunud ellu viima seitsme aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Detailplaneeringu kehtivust võib

põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni seitse aastat.“ Lisaks on seletuskirjas toodud „Muudatuse rakendamist aitab tõhustada ka PLANK rakendus, mis hakkab automaatselt saatma eelhoiatusi detailplaneeringute kehtetuks muutumise tähtaja saabumise kohta.“ Seletuskirjast jääb arusaamatuks, kellele PLANK rakendus hakkab eelhoiatusi saatma. Samuti soovime teada, millise toiminguga kohalik omavalitsus kinnitab, et detailplaneeringut on asutud ellu viima ehk detailplaneering ei kaota kehtivust? Kas selleks on vajalik eraldi haldusakt? Kui jah, siis kas selle koostamise käigus on vajalik täiendav menetlusosaliste kaasamine, kuna menetlusosalistel võib olla teadmine, et detailplaneering kaotab 7 aasta möödudes kehtivuse ning ta ei pruugi olla teadlik, et detailplaneeringut on asutud ellu viima, nt taotletud ehitusluba vmt.

- 2.7. Seletuskirjas on toodud, et PlanS-i ei täiendata rakendussättega, mida kohaldatakse neile detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsustele, mille osas on detailplaneeringu menetlus juba algatatud uue redaktsiooni jõustumisel ja mida menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist ehk sellest tulenevalt, kui seadust muudetakse, kohaldatakse enne seaduse muudatuse jõustumist algatatud menetlustele menetluse alguses kehtinud õigusnorme. Samas PlanS eelnõu § 2 kohaselt täiendatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust § 30<sup>11</sup>: „Planeerimisseaduse § 139 lõike 7 rakendamine. Planeerimisseaduse § 139 lõige 7 kohaldub detailplaneeringutele, mis kehtestatakse pärast käesoleva paragrahvi jõustumist.“. Kuigi nõustume, et nõ kehtivuse aja sätestamine ainult neile detailplaneeringutele, mis kehtestatakse peale redaktsiooni kehtima hakkamist, on loogiline, jääb arusaamatuks, miks see punkt on rakendussättena eraldi välja toodud? Lisaks toome välja, et peale seaduse muudatust võib erinevate seaduse redaktsioonide järgimine varasemalt algatatud detailplaneeringute menetluse käigus tekitada väga palju segadust, sest varasemalt algatatud detailplaneeringute puhul on avalikust väljapanekust teavitamise aeg pikem ning kohustus on teavitada maakonnalehes, samas sotsiaalmeedias ei ole vaja. Lisaks kohaliku omavalitsuse kui planeeringute koostamise korraldaja töö keerukamaks muutmisele võib see tekitada ka kodanikes segadust, miks osade detailplaneeringute teated jõuavad sotsiaalmeediasse ja teised mitte. Teeme ettepaneku sätestada üheselt, et menetlust puudutavad muudatused hakkavad kehtima kõigile menetluses olevatele detailplaneeringutele.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

452 5044, katlin.kallas@saaremaavald.ee