

Muudatusettepanekud planeerimisseaduse ja sellega seondvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta

1.1. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 3 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„3) paragrahvi 4 täiendatakse lõikega 2² järgmises sõnastuses:

„(2²) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib määrata planeerimismenetluses toimingu tegemiseks mõistliku tähtaja juhul, kui käesolevas seaduses või muus õigusaktis ei ole toimingu tegemiseks tähtaega sätestatud.“;

Selgitus: planeeringute menetlused võivad jääda venima ka planeerimisalase tegevuse korraldajast sõltumatutel asjaoludel, peaasjalikult juhul kui kaasatud isikud või isikud, kelle seisukoht või arvamus on ühel või teisel juhul vajalik (nt võrguvaldaja), ei vasta mõistliku aja jooksul. Niisamuti on tagasiside põhjal täheldatud, et ka planeeringust huvitatud isikud ei tee vajalikke toiminguid (nt vajalikke muudatusi planeeringu lahenduses vms) alati mõistliku aja jooksul. Sätte alusel saab planeerimisalase tegevuse korraldaja menetlust paremini suunata ja seda sobivas ajaraamis hoida.

Haldusmenetluse seaduse¹ § 38 lõike 1 kohaselt on haldusorganil õigus nõuda haldusmenetluse käigus menetlusosalistelt ning muudelt isikutelt nende käsutuses olevate tõendite ja andmete esitamist, mille alusel haldusorgan teeb kindlaks asja lahendamiseks olulised asjaolud. Seega on planeerimisalase tegevuse korraldajal õigus planeerimismenetluses vajalikke andmeid nõuda nii huvitatud isikult, kaasatud ja puudutatud isikult kui ka muult menetlusosaliselt. Mõistlik on sätestada selle õiguse kohaldamise mõistetavuse huvides tähtaja määramise pädevus. Haldusmenetluse seadus ei sätesta otsesõnu, et haldusorgan võib haldusmenetluses tähtaega määrata juhul, kui see tähtaeg ei tulene ühestki muust kehtivast õigusaktist. Aluse annab selleks haldusmenetluse seaduse § 33 lõige 5, mille kohaselt võib haldusorgan enda määratud menetlustähtaegu oma algatusel pikendada. See konstruktsioon on osutunud aga keeruliseks, mistõttu on mõistlik sätestada selle õiguse kohaldamise mõistetavuse huvides tähtaja määramise pädevus selgelt seaduses.

Toimingute tegemise tähtaeg peab olema mõistlik ning see varieerub olenevalt toimingute sisust. Planeerimisalase tegevuse korraldaja otsustab mõistliku tähtaja konkreetse menetlustoimingute sisu järgi.

Eelnõukohase sättega ei saa planeerimisalase tegevuse korraldaja määrata tähtaega isikule või asutusele, kelle toimingute tegemise tähtaeg on määratud seadusega (nt kooskõlastaja, kellele kehtib konkreetne planeerimisseaduses (PlanS) sätestatud tähtaeg). Eesmärgiks on vältida olukorda, kus planeerimisalase tegevuse korraldaja sätestab muu tähtaja kui seaduses vahetult ette nähtud.

PlanS-i muutmise eelnõu punktiga 41 (varasem punkt 32) täiendatakse PlanS-i § 129 lõiget 1 punktiga 5 järgmises sõnastuses: „5) huvitatud isik ei ole pärast vähemalt kahte kirjalikku meeldetuletust esitanud määratud tähtaja jooksul planeerimismenetluse jätkamiseks vajalikke andmeid“. Säte annab planeerimisalase tegevuse korraldajale õiguse määrata huvitatud isikule

¹ [HMS](#)

vajalike andmete esitamise tähtaja, millest kinnipidamata jätmise korral ja pärast vähemalt kahte meeldetuletust võib planeerimisalase tegevuse korraldaja menetluse lõpetada. See puudutab aga üksnes huvitatud isikut ehk osutatud muudatus ei laiene teistele menetluses osalevatele isikutele.

Eelnõukohase sättega täpsustatakse planeerimisalase tegevuse korraldajale tähtaja määramise õigust andvat normi.

1.2. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 4 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„4) paragrahvi 4¹ täiendatakse lõikega 7 järgmises sõnastuses:

„(7) Andmekogu kaudu võib planeerimisalase tegevuse korraldaja kaasata isikuid, kelle õigusi või huve võib planeerimismenetlus puudutada ja isikuid, kes on avaldanud soovi planeerimismenetluses osaleda. Selleks võib ta saata andmekogu kaudu neile teateid planeerimismenetluse või menetlustoimingu kohta.“;

Selgitus: Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammis (edaspidi VVTP) on ühe eesmärgina peale planeeringute ja lubade menetlusaegade lühendamise märgitud ka ruumilise planeerimise digipöörde lõpuleviimine. Ettevalmistamisel on uus planeeringute infosüsteem, millega antakse planeerimisalase tegevuse korraldajatele, eeskätt kohalikele omavalitsustele, võimalus menetleda planeeringuid digitaalselt (edaspidi PLANIS). Praegust planeeringute andmekogu PLANK edaspidi enam ei kasutata, kuna see ei ole enam ajakohane ja selle arendamine ei ole otstarbekas.

Käesoleva sättega luuakse seaduse tasandil võimalus saata loodava PLANIS-e kaudu planeeringu- ja selle mõjualasse jäävatele isikutele massiteateid planeeringu algatamise või muude planeeringuga seotud menetlustoimingute kohta (nt avaliku arutelu toimumine), et tagada isikute parem kaasatus. Massiteavituseks kasutab andmekogu juba kogutud andmeid või teeb kontaktandmete päringu rahvastikuregistrisse. Andmekogu ülesehitusega tagatakse, et massiteavituse tegija ei saa tutvuda andmetega, mis kogutakse massiteavituseks.

1.3. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 6 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„6) seaduse 1. peatükki täiendatakse §-ga 7¹ järgmises sõnastuses:

„§ 7¹. Haldusjärelevalve tegija

Maa- ja Ruumiamet teeb haldusjärelevalvet käesolevas seaduses sätestatud tähtaegadest kinnipidamise üle.“;

Selgitus: muudatus järgib VVTP-s nimetatud eesmärki tugevdada Maa- ja Ruumiameti (edaspidi MaRu) rolli.

Sättega antakse MaRu-le õigus kontrollida nii kohaliku omavalitsuse üksuse (KOV) kui ka muu planeerimisalase tegevuse korraldaja või asutuse tegevuse tähtaegsust.

Osutatud PlanS-i muudatus on kooskõlas kehtiva õigusega ning ka teostatav (haldusjärelevalve pädevus antakse seadusega kooskõlas VVS-ga, muu hulgas saab MaRu teha ettekirjutusi, mille täitmise võimalikkus on tagatud VVS-i §-dega 75¹–75², kusjuures VVS § 75¹ lõike 4 järgi võib ettekirjutuse täitmata jätmise eest kohaldada KOV-ile sunniraha ülemmääraga 9600 eurot).

² [Vabariigi Valitsuse seadus](#)

MaRu on valitud seetõttu, et PlanS-is on MaRu-l oluline roll, sealhulgas järelevalve roll (nt PlanS §-d 90 ja 121). „Maa- ja Ruumiameti põhimääruse“³ § 13 lõikes 1 sätestatakse, et MaRu strateegilise ruumiplaneerimise teenistuse põhiülesanne on muu hulgas kohaliku omavalitsuse üksuse suutlikkuse arendamine kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel ning ta täidab muid seadusest tulenevaid ülesandeid. Sama põhimääruse § 7 punkti 1 kohaselt teeb MaRu riiklikku ja haldusjärelevalvet. Seega on muudatuse rakendamise õiguslikud eeldused loodud ka MaRu põhimäärusega.

Sätte eesmärk on tugevdada MaRu õigust planeerimismenetluse suunamisel nii sisuliselt kui ka menetluslikult. Rahulolematust tähtaegadest mittekinnipidamise suhtes on olnud üks peamine koostööpartneritelt saadud tagasiside. Muudatusega antakse MaRu-le õigus sekkuda menetlusse ning selgitada välja menetluse venimise põhjused, vajaduse korral kohaliku omavalitsuse üksust suunata ja abistada. Kui kõik meetmed on ammendatud, saab MaRu teha ka ettekirjutuse.

Haldusjärelevalve puhul hindab MaRu kas omal algatusel või vastava taotluse saamisel, kas kõrvalekalded tähtaegadest kinnipidamisest on konkreetset menetlust silmas pidades põhjendatud või mitte. Ennekõike on MaRu ülesanne astuda samme juhul, kui menetlus selgelt venib.

Praegu on üldine haldusjärelevalve pädevus KOV tegevuse üle Justiits- ja Digiministeeriumil vastavalt VVS-i §-le 75³. See pädevus seisneb õiguses kontrollida KOV-i haldusaktide õiguspärasust ning teha nende seadustega kooskõlla viimiseks ettepanekuid ja kui KOV ei ole ettepanekut tähtaja jooksul täitnud, võib Justiits- ja Digiministeerium pöörduda protestiga halduskohtusse. MaRu haldusjärelevalve roll on võrreldes eelnimetatuga kitsam, kuna see seisneb planeerimismenetluse haldusjärelevalves tähtaegadest kinnipidamise osas ning puudutab ka teisi planeerimisalase tegevuse korraldajaid ja asutusi, kellele on PlanS toiminguks tähtaja ette näinud.

Haldusjärelevalve sellisel kujul on Eesti õiguses olemas ehk tegemist ei ole uue regulatsiooniga. Sarnane haldusjärelevalve pädevus on avaliku teabes seaduse § 45 lõikega 1 antud Andmekaitse Inspeksioonile, kellel on õigus teha nii riiklikku kui haldusjärelevalvet teabevaldajate üle, milleks on nii KOV-id kui riigiasutused.

1.4. Jätta eelnõu § 1 punktist 9 (nüüdne punkt 12) välja tekstiosa „§ 32 lõigetes 4 ja 5,“.

Selgitus: PlanS-i 18. juulil 2025 jõustunud muudatustega tunnistati PlanS-i § 32 kehtetuks, mistõttu ei ole võimalik eelnõuga PlanS-i § 32 lõikeid 4 ja 5 muuta.

1.5. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 13 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„13) paragrahvi 44 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Riigi eriplaneeringu koostamise korraldaja võib planeeringu koostamise käigus saadud kirjalikele arvamustele esitada koondvastuse enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid hiljemalt 60 päeva pärast kirjalike arvamuste saamist.“;

Selgitus: planeerimismenetlus on avalik ning sellesse kaasatakse nii planeeringualasse jäävate kinnistute omanikud kui ka muud planeeringust huvitatud isikud. Kehtivas PlanS-is ei ole sätet, mille kohaselt saaks planeerimisalase tegevuse korraldaja vastata suuresti samalaadsetele pöördumistele ühe vastusega, vaid ta peab lähtuma märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise

³ [Maa- ja Ruumiameti põhimäärus–Riigi Teataja](#)

ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse⁴ (MSVS) nõuetest, st ta on kohustatud vastama 15 päeva jooksul ning vajaduse korral saab seda tähtaega pikendada kuni kahe kuuni. Väga mahukate planeeringute puhul (eriti riigi ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud ja kohalike omavalitsuste üldplaneeringud) võib kaasatud isikute hulk tekitada väga suurt halduskoormust, mis omakorda venitab planeeringu menetlust. Sätte jõustumise korral saab planeerimisalase tegevuse korraldaja koguda saabunud pöördumised ja arvamused kokku ning vastata neile koondatult. Sätet saab kohaldada aga ainult siis, kui pöördumisi ja arvamusi on saabunud rohkem kui üks. Kui on saadud vaid üks pöördumine, siis ei või seda sätet kohaldada ehk oodata vastamisega 60 päeva. Nii nagu MSVS-is on sätestatud, peab pöördumistele ja arvamustele vastama viivitamata ja see kehtib ka nendel puhkudel, kus pöördumisi ja arvamusi on enam kui üks, kuid kus vastamine ei nõua ilmselgelt nii kaua aega ja kus tuleb vastata viivitamata.

Sättega nähakse ette, et ühelegi pöördumisele või arvamusele ei või vastata hiljem kui 60 päeva pärast. See tagab, et kui planeerimismenetlus jääb ühel või teisel põhjusel venima, ei pea arvamuse avaldaja jääma planeeringu avalikku väljapanekut ootama, mis võib toimuda palju hiljem. Planeerimisalase tegevuse korraldaja kogub saabunud arvamused kokku ning vastab neile nii, et ühegi arvamuse puhul ei ületata 60-päevast tähtaega.

Terminit „koondvastus“ ei ole PlanS-is määratletud, kuid tegemist on üldkeele sõnaga. Seda sõna kasutatakse nt Riigikantselei koostatud kaasamise heas tavas⁵ (punkt 6).

Säte vähendab planeerimisalase tegevuse korraldaja halduskoormust ning annab võimaluse suunata vabanev ressurss planeeringu sisulisse menetlusse. Arvamuse avaldajad ei saa küll vastust oma pöördumisele nii kiiresti kui seni, kuid planeerimismenetluse kontekstis ei ole see erakorraline muudatus ega mõjuta arvamuse avaldajate õigusi olulisel määral.

Tähtis on ka rõhutada, et sätte rakendamine on vabatahtlik (võib-konstruksioon), st planeerimisalase tegevuse korraldaja võib ka edaspidi lähtuda MSVS-ist ja vastata 15 päeva jooksul või vastata kiiremini ka koondatult, koondvastust esitades, st kiiremini kui sel juhul maksimaalselt lubatud 60 päeva jooksul.

1.6. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 14 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„14) paragrahvi 57 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Maakonnaplaneeringu koostamise korraldaja võib planeeringu koostamise käigus saadud kirjalikele arvamustele esitada koondvastuse enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid hiljemalt 60 päeva pärast kirjalike arvamuste saamist.“;

Selgitus: selgitus punktis 1.5.

1.7. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 22 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„22) paragrahvi 75 lõike 1 punktis 27 asendatakse sõna „maareformiseaduse“ sõnadega „maareformi seaduse“;“

Selgitus: tegemist on redaktsioonilise muudatusega. Seni on PlanS-is selle õigusakti nimetus olnud

⁴ [MSVS § 6](#)

⁵ [Kaasamise hea tava](#)

ebakorrektn. Seaduse õige nimetus on „maareformi seadus“⁶.

1.8. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 24 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„24) paragrahvi 76 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Üldplaneeringu koostamise korraldaja võib planeeringu koostamise käigus saadud kirjalikele arvamustele esitada koondvastuse enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid hiljemalt 60 päeva pärast kirjalike arvamuste saamist.“;“

Selgitus: selgitus punktis 1.5.

1.9. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 36 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„36) paragrahvi 125 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.“;“

Selgitus: muudatus lähtub VVTP-s nimetatud eesmärgist loobuda detailplaneeringu nõudest olukorras, kus see ei loo lisaväärtust. Sätte jõustumise korral laieneb detailplaneeringu projekteerimistingimustega asendamise võimalus (edaspidi PT) oluliselt.

PlanS-i § 125 lõige 5 sätestab erandi üldisest DP koostamise kohustusest (vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 linnades ja alevites ning üldplaneeringuga määratud juhtudel ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33%) ning selle kohaldamise eelduseks on põhimõtteliselt kaks asjaolu:

- 1) ehitis, mida soovitakse ehitada, sobitub piirkonda;*
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.*

Praktikas on erandi kohaldamise peamine takistus olnud kohalike omavalitsuste üldplaneeringute suur üldistatus, st ei ole täidetud eeldus, et on olemas PT-de andmise aluseks olevad täpsed tingimused. Need tingimused tulenevad ehitusseadustiku⁷ § 26 lõikest 4 ja on piisavalt spetsiifilised, kuid nende väljendamine üldplaneeringutes on keerukas, kuna mida täpsem on tingimus, seda enam tekitab tingimuse kehtestamine huvide konflikti ning üldplaneeringute jäikust. Muudatusega likvideeritakse see puudus ning PT-de andmisel peab edaspidi jätkuvalt arvestama üldplaneeringute puhul kehtivaid üldisi kasutus- ja ehitustingimusi (nt maa sihtotstarve, juhtotstarbed, kasutusotstarbed, ehitiste maksimaalsed kõrgused, kruntide suurused jms). Muudatuse tulemusena saab PT-sid väljastada selliselt, et ehitustingimused selguvad PT-de menethuse käigus.

Niisamuti on olnud küllaltki kitsas see eeldus, et erandit saab kohaldada kinnisasja puhul, mis

⁶ [MaaRS](#)

⁷ [EhS](#)

jääb olemasoleva hoonestuse vahele. Praktikas on seda tõlgendatud selliselt, et erandi eelduseks on tühi kinnisasi, mida ümbritsevad hoonestatud kinnistud.

Eelnõuga laiendatakse seda eeldust peale olemasoleva hoonestuse vahele jääva kinnisasja ka olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale.

Vahetusse lähedusse jääva kinnisasjana tuleb mõista kinnisasja, millel viibides on näha vähemalt kõrvalkinnisasja hoone üht külge. Hoone nägemise all peetakse silmas seda, et kõrvalkinnistul asuv hoone on mõistlikus kauguses, see on kergesti märgatav ja selle ehituslikke detaile on võimalik pingutuseta tuvastada. Vahetusse lähedusse ei saa seega jääda näiteks naaberkiinnistul olev hoone, mis on nii kaugel, et vaatlejal pole võimalik täpsemaid ehitusdetaile tuvastada. See, kuidas konkreetsel juhul vahetusse lähedusse jäävat hoonet mõista, on kohaliku omavalitsuse üksuse otsustada.

Muudatusega võimaldatakse erinevalt kehtivas PlanS-i § 125 lõikes 5 sätestatud erandist, mis võimaldab PT-dega püstitada üksnes ühte hoonet, tulevikus püstitada lisaks põhihoonele (nt elamu) ka selle hoone toimimiseks vajalikud ehitised (nt abihooned). Muudatuse tulemusel saab ühele kinnistule luua tervikliku ja funktsionaalselt koostoimiva lahenduse. Sättega nähakse ette, et erandit saab kohaldada ka siis, kui kinnisasjal juba on hoone.

Lisaks sellele on võrreldes varasema sättega välja jäetud nõue, et PT-ga ette nähtud hoone sobitub suuruselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi (kehtiva PlanS-i § 125 lõike 5 punkt 1). See nõue jäetakse välja eeldusel, et hoone võib PT-ga ette näha üldplaneeringuga määratud ulatuses ja suuruses, olenemata otseselt sellest, milline on hoone lähiümbrus. Tuleb silmas pidada, et säte ei võimalda minna PT-ga mööda üldplaneeringus sätestatud hoonestuslaadi kitsendustest (nagu näiteks miljööväärtuslikud alad).

Sätte jõustumise korral saab lahendada hoonestamisega seotud küsimusi lihtsamalt ning hoitakse kokku ressursi. DP koostamise kulu jääb sätte kohaldamisel ära. PT menetlusega kaasnevad küll koostamiskulud, mis aga ei ole võrreldavad DP-ga kaasnevate kuludega. Lisaks peab rõhutama, et PT menetlus on palju kiirem (DP menetluse nominaalne menetlusaeg on 3 aastat ning PT oma 60 päeva).

1.10. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 42 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„**42)** paragrahvi 133 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Detailplaneeringu koostamise korraldaja esitab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele ja asutustele oma seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest. Seisukoha võib esitada koondvastusena.“;

Selgitus: muudatusega nähakse ette, et kohaliku omavalitsuse üksus avaldab kooskõlastamiseks ja arvamuste esitamiseks saadetud detailplaneeringu kohta edastatud arvamuste suhtes oma seisukoha 30 päeva jooksul arvamuse saamisest. Osutatud säte ei puuduta kooskõlastajaid.

Tähtaja seadmine on vajalik selleks, et vältida ajutist suurt halduskoormust, kui detailplaneeringule annab arvamuse väga suur hulk isikuid. Senini pidid kohaliku omavalitsuse üksused lähtuma MSVS-ist ehk 15-päevasest vastamistähtajast, mis on paljude arvamuste saamise korral nendele vastamiseks ilmselgelt liialt lühike. Niisamuti võimaldab säte esitada koondvastuse ehk esitada samalaadsetele arvamustele ühe vastuse. Säte vähendab planeerimisalase tegevuse korraldaja halduskoormust ning annab võimaluse suunata vabanev ressurss planeeringu sisulisse

menetluse. Arvamuse avaldajad ei saa küll vastust oma pöördumisele nii kiiresti kui seni, kuid planeerimismenetluse kontekstis ei ole see erakorraline muudatus ega mõjuta arvamuse avaldajate õigusi olulisel määral.

1.11. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 45 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„**45)** paragrahvi 139 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

Selgitus: muudatus on kooskõlas VVTP eesmärgiga lühendada planeeringute menetlusaega.

Kehtiva sõnastuse kohaselt arvestatakse DP kehtestamise aega DP algatamise otsuse tegemisest, mitte aga DP algatamise taotluse esitamisest. Eelnõukohase muudatuse kohaselt hakatakse tähtaja kulgemist arvutama alates taotluse esitamisest.

Haldusmenetluse seaduse § 14 lõike 1 kohaselt esitatakse haldusmenetluse algatamiseks haldusorganile taotlus. See tähendab, et pärast taotluse saamist asutakse taotlust lahendama: tuvastatakse menetluse jaoks olulisi asjaolusid, peetakse läbirääkimisi halduslepingu sõlmimise asjaolude üle ning tehakse muid toiminguid, mis päädivad DP algatamise otsusega. Ehkki PlanS-i § 128 lõikes 4 on sätestatud, et taotluse lahendab kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul (st võtab vastu DP algatamise või mittealgatamise otsuse) taotluse saamisest arvates, eelneb algatamisele siiski pahatihti pikk „ujuv“ periood, mille jooksul taotlust küll menetletakse ja tehakse ka toiminguid, kuid DP algatamise otsust veel tehtud ei ole. Oluline on aga rõhutada, et ka taotluse esitamisele järgnev ja algatamise või mittealgatamise otsusele eelnev menetlus on samuti haldusmenetlus (ja seega planeerimismenetlus). Muudatus tagab õigusselguse DP algatamise otsusele eelneva menetluse suhtes.

Selle muudatusega lüheneb detailplaneeringute menetlusaeg, kuna eelnõu kohaselt arvestatakse tähtaja hulka ka DP algatamise otsusele eelnev menetlusaeg.

1.12. Täiendada eelnõu § 1 uue punktiga 47 (muutes vastavalt teiste punktide numeratsiooni) järgmiselt:

„**47)** seadust täiendatakse paragrahvidega §-dega 139¹–139⁵ järgmises sõnastuses:

„§ 139¹. Detailplaneeringu muutmine

(1) Detailplaneeringut võib muuta, koostades planeeringuala või selle osa hõlmava detailplaneeringu, lähtudes käesoleva seaduse §-des 3–12, 130–131 ja 139¹–139⁵ ettenähtud nõuetest ja planeerimise põhimõtetest, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;
- 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, üldplaneering või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

(2) Detailplaneeringut võib muuta järgmiste asjaolude osas:

- 1) planeeringuala krundijaotuse muutmine nii, et planeeringuala krundile esialgu antud ehitusõigus

võib muutuda, kuid mitte suurened;

- 2) muuta hoonestusala, kuid mitte rohkem kui 33 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- 3) krundi kasutamise sihtotstarvete ja osakaalu muutmine;
- 4) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajalike ehitiste arvu muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses;
- 5) ehitiste ehitisealune pinna muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses, kuid mitte rohkem, kui 33 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- 6) kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses;
- 7) ehitise ehituslike tingimuste muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses;
- 8) liikluskorralduse põhimõtete määramine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses;
- 9) haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete muutmine üldplaneeringus ettenähtud ulatuses;
- 10) kuja määramine või muutmine õigusaktis ja üldplaneeringus ettenähtud ulatuses;
- 11) maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine või muutmine õigusaktis ja üldplaneeringus ettenähtud ulatuses;
- 12) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine või muutmine;
- 13) arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine või muutmine;
- 14) eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine või muutmine;
- 15) põhjendatud juhul nendele ehitistele tingimuste seadmine või muutmine, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

(3) Kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus.

§ 139². Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine

(1) Detailplaneeringut muudev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates.

(2) Detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei algatata käesoleva seaduse § 128 lõikes 2 sätestatud alustel, kui planeeringulahendus on vastuolus keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega või tegemist on muu olulise keskkonnamõjuga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi § 6 mõistes või juhul, kui kohaliku omavalitsuse üksus peab taotluse või muude asjaolude põhjal vajalikuks luua planeeringualale uus terviklahendus. Sellisel juhul kohaldatakse käesoleva seaduse § 140 lõiget 7 ja kohaliku omavalitsuse üksus otsustab detailplaneeringu algatamise või mittealgatamise käesoleva seaduse § 128 kohaselt.

§ 139³. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise lõpetamine

(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise võib lõpetada käesoleva seaduse § 129 lõikes 1 sätestatud alustel. Koostamise lõpetamisest ja selle põhjustest teavitatakse, lähtudes käesoleva seaduse § 128 lõigetes 6 ja 8 detailplaneeringu algatamisest teavitamisele ettenähtud nõuetest.

(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine lõpetatakse, kui planeerimismenetluse käigus ilmnevad käesoleva seaduse § 139² lõikes 2 nimetatud asjaolud.

(3) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja võib käesolevas paragrahvis nimetatud koostamise lõpetamise aluste ilmnemisel algatada huvitatud isiku taotluse alusel detailplaneeringu 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates. Algamisel võetakse arvesse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse andmeid ja toiminguid.

§ 139⁴. Detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks

(1) Detailplaneeringut muutev detailplaneering esitatakse kooskõlastamiseks käesoleva seaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja teavitatakse § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

(2) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

(3) Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse detailplaneering kooskõlastatuks.

(4) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja esitab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele ja asutustele oma seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest arvates. Seisukoha võib esitada koondvastusena.

§ 139⁵. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine

(1) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus hiljemalt ühe aasta möödumisel planeeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.

(2) Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamise teade avaldatakse 30 päeva jooksul kehtestamisest arvates planeeringuala kohaliku omavalitsuse üksuse valla- või linnalehes või linnaosadega linnade puhul linnaosalehes. Kui teate avaldamine ei ole valla- või linnalehe ilmunumissageduse tõttu 30 päeva jooksul võimalik, avaldatakse teade valla- või linnalehes esimesel võimalusel. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub, avaldatakse teade 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates planeeringuala maakonnalehes. Planeeringu kehtestamise teade avaldatakse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates ka selle koostamise korraldaja veebilehel.

(3) Teate detailplaneeringu kehtestamise kohta saadab planeeringu koostamise korraldaja maakatastri pidajale 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

(4) Planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta käesoleva seaduse § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest arvates.““

Selgitus: muudatus järgib VVTP-s nimetatud kahte eesmärki lühendada planeeringute menetlusaega ning vähendada aeganõudvaid planeerimisprotsesse. Muudatuse eesmärk on vältida vajadust algatada uus täiemahuline DP menetlus olukorras, kus soovitakse muuta kehtestatud DP üksikuid tingimusi, mis ei mõjuta oluliselt planeeringu üldist lahendust. Selliselt saab lahendada need olukorrad, kus kohaliku omavalitsuse üksus on DP juba kehtestanud, kuid see on teatud aspektides vananenud või kus DP kehtestati üldplaneeringu kohasena, kuid õiguslik olukord (ennekõike uus üldplaneering) annab võimaluse kasutada DP-ga hõlmatud ala laiemalt või mitmekesisemalt.

DP on lähiaastate ehitustegevuse alus ning selle muutmisesse ei tohi suhtuda kergekäeliselt. DP menetlusse kaasatakse paljusid isikuid ja saavutatakse nii-öelda avalik ühiskondlik kokkulepe lahenduse sobivuse küsimuses. See on ka põhjus, miks eelnõukohase muudatuse eesmärk on küll lihtsustada DP muutmise protsessi kui sellist, kuid sellega tagatakse mõjutatud isikute kaasamine (eeskätt piirinaabrid) ning kohaliku omavalitsuse üksusele jäetakse õigus DP muutmise protsessi mitte kohaldada ja algatada DP menetlus, kui peetakse vajalikuks uue terviklahenduse loomist. Lisaks kaitstakse avalikku huvi, kehtestades, et muutev DP ei või ületada üldplaneeringuga ette nähtud piire ega kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamist, sealhulgas sundvõõrandamist, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajadust, ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju⁸ ja seda isegi niisugustel juhtudel, kus tegevus võiks olla üldplaneeringuga kooskõlas. Kohtupraktikas on rõhutatud, et isikute õiguspärane ootus ümbritseva ruumi säilimise suhtes on ennekõike seotud vähemalt üldplaneeringuga, st mida tähtsam on muudatus, seda suurem peab olema avalikkuse kaasamine. Eelnõukohase muudatusega piiritletakse DP muutmise ulatus üldplaneeringuga ennekõike avaliku huvi kaitseks, kuna üldplaneeringu muutmise või olulise keskkonnamõju tekkimise korral võidakse kahjustada väga laia huvitatud isikute ringi.

Eelnõu § 139¹

⁸ KeHJS § 6

10 (15)

saadud tagasiside põhjal on DP muutmise menetluse ulatust piiritletud tingimustega, mille esinemisel on DP muutmise menetlus lubatav. Need tingimused järgivad EhS § 27 lõikes 1 tooduid, kuid lisandunud on punktis 3 alusena üldplaneering.

Eelnõukohase paragrahvi lõike 2 punktides 1 – 15 on toodud asjaolud, mille puhul on DP muutmise menetlust võimalik kasutada. Loetelu on ammendav ehk kui DP muutmisel on eesmärgiks mõni muu nimetamata tegevus, tuleb lähtuda PlanS § 140 lõikest 7 ning koostada uus kogu DP ala hõlmav DP. Asjaolude valikul on lähtutud sellest, et DP muutmise menetluses ei tekiks olukorda, kus muutmise kaudu luuakse planeeringualale täiesti erinev ruumiline lahendus.

Eelnõukohase paragrahvi lõike 2 punktides nimetatud aluste puhul tuleb arvestada, et kõiki aluseid ei ole võimalik kohaldada samaaegselt (nt lõike 2 punktid 1 ja 5). Sellisel puhul on eeldus, et tuleb kohaldada PlanS § 140 lõiget 7 ja koostada uus terviklik ruumilahendus.

Teatud asjaolude puhul on arvestatud sellega, et KOV võib siiski lubada kehtivat DP-d muuta üldplaneeringuga ettenähtud piirides (punktides 4 – 11).

Paragrahvi lõikega 3 nähakse ette, et kui muudetava DP menetluses koostati keskkonnamõju strateegiline hindamine, siis tuleb selle tulemusi võtta arvesse ka DP muutmise menetluses. Säte tagab, et DP muutmine, kui see ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus, ei kahjustaks keskkonnamõju hindamisel soovitatut, st eeldatakse, et DP-d muutev DP on lõpptulemusena kooskõlas alal kehtiva keskkonnamõju hindamise tulemustega.

Paragrahvi lõige 4 sätestab, et DP-d muutva DP koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus ehk vaikumisi valla- või linnavolikogu, kes võib selle õiguse otsusega edasi volitada valla- või linnavalitsusele¹⁰.

Eelnõu § 139²

Eelnõuga nähakse ette, et DP algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul taotluse saamisest arvates. Selline tähtaeg on valitud seetõttu, et kehtiva DP kohta on vaja andmeid koguda ja otsustada muu hulgas ka seda, kas kohaliku omavalitsuse üksus peab vajalikuks hoopiski terviklahenduse loomist, st tuleb hinnata olemasolevat olukorda (nt ruumianalüüs vms). Kui kohaliku omavalitsuse üksus leiab, et tuleb luua terviklahendus, jätab ta DP muutmise menetluse algatamata ning algatab PlanS § 140 lõike 7 alusel DP koostamise menetluse (üldine DP menetlus).

Kohaliku omavalitsuse üksusele antakse DP muutmise taotluse lahendamisel õigus jätta DP muutmine algatamata sarnastel alustel kui DP koostamise algatamata jätmise alused, mis on sätestatud PlanS-i § 128 lõikes 2:

- 1) algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga;
- 2) on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast;
- 3) selleks on muu ülekaalulaval avalikul huvil põhinev põhjus;
- 4) planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive;
- 5) PlanS-i § 125 lõikes 5 sätestatud juhul või
- 6) planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise,

¹⁰ [KOKS](#) § 22 lõige 2

koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kanna.

Lisaks nendele alustele antakse kohaliku omavalitsuse üksusele õigus jätta DP-d muutev DP algatamata, kui pakutav planeeringulahendus on vastuolus alal kehtiva keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemustega või tegemist on muu olulise keskkonnamõjuga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 mõistes.

Kantult DP muutmise instrumendi loomise eesmärgist – vältida vajadust algatada uus täismahuline DP menetlus olukorras, kus soovitakse muuta üksikuid tingimusi, mis ei mõjuta oluliselt planeeringu üldist lahendust – antakse kohaliku omavalitsuse üksusele õigus jätta DP muutmine algatamata ka siis, kui ta peab taotluse või muude asjaolude põhjal vajalikuks luua planeeringualale uus terviklahendus.

Kui esinevad eelnimetatud alused, kohaldatakse kõnesoleva sätte alusel PlanS § 140 lõiget 7, st DP muutmine otsustatakse üldises korras ja tehakse DP algatamise või algatamata jätmise otsus PlanS-i § 128 kohaselt. Siinkohal tuleb märkida, et PlanS-i § 140 lõige 7 ei reguleeri iseenesest DP kui haldusakti muutmist, kuna DP muutmisenäa mõistetakse tegelikult toimingut, milleks on uue DP (haldusakti) kehtestamine, mille tulemusena lõpeb varasema DP kehtivus.

Eelnõu § 139³

Eelnõuga on kavas sätestada kohaliku omavalitsuse üksuse õigus lõpetada DP-d muutva DP menetlus juhul, kui esinevad PlanS-i § 129 lõikes 1 sätestatud alused:

- 1) koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest;
- 2) kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks;
- 3) planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus või
- 4) 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.

Nende asjaolude esinemise korral peab kohaliku omavalitsuse üksus kaaluma, kas menetlus lõpetada või mitte, kuna tegemist ei ole kohustuslike tingimustega. Kui aluse esinemisel leitakse, et menetluse lõpetamine on asjakohane, teavitatakse sellest üldises korrast PlanS § 128 lõigetes 6 ja 8 nimetatud nõuetest lähtudes.

Lisaks sellele sätestatakse lõikes 2 täiendavad DP muutmise menetluse lõpetamise alused ehk eelnõukohase § 139² lõikes 2 nimetatud alused. Menetluse lõpetamise alustena käsitatakse neid siis, kui menetlus on algatatud, kuid need alused selguvad menetluse kestel.

Paragrahvi lõikes 3 sätestatakse kohaliku omavalitsuse üksuse õigus minna huvitatud isiku taotluse alusel sujuvalt üle DP koostamise menetlusele, säilitades kõik senini kogutud andmed ja võttes arvesse kõiki juba tehtud toiminguid. Tegemist on huvitatud isikule tagatise andmisega, et sisuliselt samalaadses menetluses ei pea kõiki toiminguid enam kordama ega andmeid uuesti koguma ja esitama. Küll aga tuleb rõhutada seda, et toiminguid või andmeid, mida pole tehtud ja mis on ette nähtud DP koostamise menetluses, peab sellegipoolest tegema või koguma. Sätte eesmärk on tagada, et huvitatud isik ei pea tegema toiminguid või esitama andmeid topelt. Kohaliku omavalitsuse üksus otsustab DP koostamisele ülemineku 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates.

Seadusega ei sätestata, millise aja jooksul peab kohaliku omavalitsuse üksus võtma vastu otsuse lõpetada DP muutmise menetlus, mis tähendab, et kui ilmneb, et menetluse lõpetamiseks on alust, võetakse menetluse lõpetamise otsus vastu mõistliku aja jooksul, järgides kõiki haldusmenetluse seaduses sätestatud nõudeid.

Eelnõu § 139⁴

Eelnõuga nähakse ette, et DP-d muutev DP edastatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks ning järgitakse samasuguseid menetluslikke reegleid nagu DP koostamise menetluses. Lisatakse säte, et kohaliku omavalitsuse üksus esitab oma seisukoha saadud arvamustele 30 päeva jooksul arvamuse saamisest ning seisukoha võib esitada koondvastusena (järgib käesolevate muudatustepeanekute punkte 1.4, 1.5, 1.7 ja 1.9).

DP menetlusse tuleb seega arvamuse andjana kaasata isikud, kelle huve või õigusi võib DP muutmine mõjutada. Isiku kaasamine sõltub konkreetse planeeringu sisust ja planeeringuala omapärast ning kaasamise üle otsustab kohaliku omavalitsuse üksus. Kaasamine on seejuures eriti oluline, kuna DP muutmise menetluses ei ole ette nähtud DP-d muutva DP avalikku väljapanekut ega avalikku arutelu. Seega lasub asjakohaste huvitatud isikute tuvastamise kohustus kohaliku omavalitsuse üksusel ja see isikute ring tuleb tuvastada eriti hoolsalt.

Avalikust väljapanekust ja arutelust on võimalik loobuda, kuna DP-d muutev DP peab jääma üldplaneeringu raamidesse ning sellega muudetakse juba kehtivat DP-d, st et loodav lahendus ei mõjuta eeldatavasti isikute õigusi olulisel määral. Menetlusse tuleb kaasata isikud, kelle huve see puudutab, ning ka need isikud, kes on avaldanud soovi menetluses osaleda. Seega ei vähendata muudatustega kaasatavate isikute hulka ja kõikidel, mitte üksnes piirinaabritel, on tegelikkuses võimalik DP-d muutva DP kohta arvamust avaldada.

Eelnõu § 139⁵

Paragrahvi lõikes 1 sätestatakse DP muutmise menetluse tähtaeg, milleks on üks aasta. DP koostamise menetluse tähtaeg on kolm aastat (vt käesolevate ettepanekute punkti 1.11, millega tehakse ettepanek muuta tähtaja algust ja kehtestada, et tähtaeg hakkab kulgema taotluse esitamisest alates, kehtivas seaduses on DP kehtestamise tähtaeg kolm aastat pärast algatamise otsuse tegemist). Seega võib eeldada, et DP muutmise menetlus peaks toimuma palju kiiremini. Praegu ei ole selle kohta statistikat, kuna seni ei olnud PlanS-is DP muutmise instrumenti. Säte järgib muus osas DP koostamise menetlusega sarnast korda.

1.13. Täiendada eelnõu uue §-ga 4 (muutes vastavalt järgnevate paragrahvide numeratsiooni) järgmises sõnastuses:

„§ 4. Maakatastriseaduse muutmine

Maakatastriseaduse § 8 lõiget 3¹ täiendatakse pärast esimest lauset lausega järgmises sõnastuses:

„(3¹) Katastripidajal on õigus moodustada maakorraldustoimingu dokumentide alusel katastriüksus ja otsustada piiride kindlakstegemise dokumentide alusel katastriüksuse piiri asukoht. Katastripidajal on õigus otsustada maakorraldustoimingu ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamise üle. Katastrikanne on aluseks kinnistusraamatu kande tegemisel.“;

Selgitus: muudatusega täpsustatakse maakatastriseaduse¹¹ (MaaKatS) § 8 lõiget 3¹, täiendades

¹¹ [Maakatastriseadus](#)

seda õigusselguse huvides lausega, mille kohaselt on katastripidajal õigus otsustada maakorraldustoimingu tegemise ja kinnisasjaõiguse käsutamise eristamise üle. Muudatus tuleneb vajadusest selgelt eristada kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust, mida kohtud on hiljem korduvalt kinnitanud ja mis on otseselt tingitud maakorraldusseaduse muudatusest, millega täpsustatakse maakorralduse vorminõuet. Katastripidaja suudab hinnata toimingu sisu ja eesmärgi. Maakorraldusseaduse¹² (MaaKS) § 2 lõikest 1 tulenevalt on maakorralduse eesmärk võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Seega ei ole maakorraldustoimingute eesmärk omandi üleandmine, vaid maatükkide korrastamine. Kui katastripidaja tuvastab maakorralduslikus kokkuleppes ka omandi üleandmise tehingu, on tal õigus nõuda täiendava notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimist asjaõigusseaduse¹³ (AÕS) § 64¹ kohaselt.

See lähtub asjaolust, et katastripidaja on pädev kontrollima ja hindama maakorralduse läbiviimisel, kas tegu on maakorralduse nõuetele vastava toiminguga või katastriandmete parandamisega katastrimõõdistamise tulemusena või ametiülesande korras. Selleks veendub katastripidaja iga kord, kas tegu on soovitud eesmärgi saavutamiseks sobiliku vahendiga. Õigus otsustada selle üle, kas tegu on lihtsa maakorraldustoiminguga, mis võimaldab maakorraldustoiminguid teha üldjuhul vähema aja- ja ressursikuluga, mis on ühtlasi üks planeeringute elluviimise viis, on katastripidajal. Kui katastripidaja tuvastab, et maaomanike tegelik tahe on anda kinnisasja üks osa üle teise kinnistu koosseisu, siis on tegu kinnisasja käsutamisega AÕS-i § 64¹ mõistes, mille korral on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping). Seetõttu ei piisa viimasel juhul ainult maakorraldustoimingust, et soovitud muudatust teha ja maaomanikel tuleb lisaks sõlmida asjaõiguslik kokkulepe.

1.14. Täiendada eelnõu uue §-ga 5 (muutes vastavalt järgnevate paragrahvide numeratsiooni) järgmises sõnastuses:

„§ 5. Maakorraldusseaduse muutmine

Maakorraldusseaduse § 2 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Käesoleva seaduse alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses ega ole nõutav notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping). Puudutatud isiku nõusolek antakse kinnistusraamatuseaduse § 34¹ lõikes 5¹ sätestatud korras digitaallkirjastatult.“;

Selgitus: eesmärk on muuta maakorralduse protsess paindlikumaks ja kiiremaks, et toetada ruumilise planeerimise elluviimist. Muudatused aitavad vähendada halduskoormust ning võimaldavad tõhusamat koostööd kinnisasjaomanike vahel. Ilma sujuva maakorralduseta võib planeeringute elluviimine viibida või need võivad jääda ellu viimata. Maakorralduse üks peamisi eesmärke on muuta maakasutus efektiivsemaks ja otstarbekamaks. Muudatusega korrigeeritakse kehtivat sõnastust ning tagatakse parem õigusselgus selles, mis puudutab MaaKS-i § 2 lõike 5 eesmärgi seaduse tasandil selgelt eristada kinnisasjaõiguste tehingulist käsutamist (sh kinnisomandi üleandmist) ja maakorraldust. Sätte ebaselgusele juhtis tähelepanu ka Riigikohtu tsiviilkolleegium oma 30. aprilli 2025. aasta kohtumääruses kohtuasjas nr 2-24-10897¹⁴. Riigikohtu seisukoht on, et seaduses tuleb selgelt sätestada, et maakorraldustoimingu käigus ei

¹² [Maakorraldusseadus](#)

¹³ [Asjaõigusseadus](#)

¹⁴ [Riigikohtu tsiviilkolleegiumi lahend asjas 2-24-10897](#)

toimu kinnisasjaõiguste käsutamist AÕS-i tähenduses ja seetõttu ei kohaldu maakorraldustoimingutele AÕS-i §-s 64¹ sätestatu ning tegemist on erinormiga AÕS-is sätestatud kinnisasja käsutamise normi suhtes ning see tähendab, et maakorralduse puhul ei kohaldu need normid, mis reguleerivad kinnisasjaõiguse käsutamist ja tehingu notariaalset vorminõuet.

Kõnealuse otsuse valguses on ka Tartu kinnistusregistri osakond muutnud senist kehtivale õigusele tuginenud praktikat, mistõttu ei aktsepteerita enam lihtsate maakorraldustoimingute puhul katastripidaja kinnistamisavaldust. Maaomaniku ja arendaja (ettevõtja) jaoks on maakorraldus muutunud seetõttu kulukamaks ja aeganõudvamaks, eriti kui tegemist on mitme kinnisasja omanikuga. Lisanduvad notariaalse tõestamisega seotud aja- ja majanduskulu, sh riigilõiv, kuivõrd maakorraldust käsitatakse kui tavalist kinnisasjaga tehtavat tehingut. See pikendab menetlusele kuluvat aega, mis ei ole kooskõlas sooviga vähendada bürokraatiat ja nii töö- kui ka halduskoormust. Näiteks kahe kinnistu vahelise piiri muutmise menetlust käsitatakse eelmainitud kohtuotsuse valguses kui asjaõiguslikku tehingut ning see on aeganõudvam ja kulukam võrreldes olukorraga, kus maakorraldustoimingu viib lõpuni katastripidaja kinnistamisavalduse esitamisega Tartu kinnistusregistri osakonnale. Kaasatud maaomanikud ei ole tihti valmis toiminguid lõpule viima, kui neil tuleb toimingud notari juures vormistada. Seetõttu jäävad toimingud pooleli ja maaomanikele tehtavad korduvad päringud võivad jääda vastuseta. Tekkinud olukord pärsib planeerimis- ja ehitustegevuse elluviimist, mille üheks vältimatuks osaks on maakorraldustoimingud. Muudatuse eesmärk on vähendada maakorraldustoimingute kuluvat aega ja ressursi. Vastupidise suuna jätkumine oleks koormav nii maaomanikule kui ka ettevõtjale ja tuua taas kaasa olukorran, kus katastriüksuste andmed ja kinnistusraamatu andmed ei ole omavahel kooskõlas.

Maakorraldustoiming on kas omanike taotluse alusel ja kokkuleppel või haldusorgani algatusel läbiviidav haldustoiming, kuid mitte kinnisomandi üleandmine ega kinnisasja koormamine asjaõigusega, samuti mitte kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmine, koormamine või sisu muutmine ehk tehing, milleks on AÕS-i § 64¹ kohaselt vaja notariaalselt tõestatud kokkulepet (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemist kinnistusraamatusse. Kinnisasjade osade vahetamiseks ja nende vahelise piiri muutmiseks tehtav maakorraldustoiming peab olema eristatav kinnisasja omandi üleandmise tehingust, sest maakorraldustoimingu käigus ei moodustata kinnisasja vahetatavast osast eraldi kinnisasja, st ei tekitata tsiviilseadustiku üldosa seaduse¹⁵ (TsÜS) § 50 lõike 1 kohast eraldi maatükki. Tegemist ei ole registriosade jagamise ega liitmise, vaid kinnisasjavaheliste piiride muutmise, seega tuleb AÕS-i § 54 lõike 1 kohast kinnisasja jagamist eristada kinnisasjast osa eraldamisest.

Maakorraldustoiming viiakse läbi vähemalt kahe kinnisasjaga nende omanike kokkuleppe alusel. Maakorraldus peab muutma olemasoleva maakasutuse otstarbekamaks. Omanike kokkulepe võib seisneda piiri muutmises selliselt, et mingi osa ühest kinnisasjast liidetakse teise kinnisasjaga, kuid selle käigus ei anta vastu teist maad. Sageli on naaberkinnisasjade omanikud ühiselt huvitatud oma valduse ulatuse täpsustamisest või lepidavad kokku võrdse suurusega kinnisasjade osade vahetamises ning kokkulepe tehakse ilma hüvitisinõudeta. Juhul kui piiri muutmise muudab ka kinnisasja väärtus, tuleb see olukord lahendada omanike omavahelise hüvitamiskokkuleppega.

Juhul kui tegu on MaaKS-i kohase maakorraldustoimingu lõpuleviimisega, siis võetakse maakorraldustoimingu käigus puudutatud isikute nõusolekud digitaallkirjastatult, mis on kinnistusraamatusse § 34¹ lõike 5¹ kohaselt võrdustatud puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolekuga või notariaadiseaduse § 53 lõike 1 punkti 5² kohase MaRu kinnitatud nõusolekuga. Digitaallkirjastatud nõusolek on TsÜS-i § 80 kohane elektrooniline vorm.

¹⁵ [Tsiviilseadustiku üldosa seadus](#)