



Eesti Linnade ja Valdade Liit
Lõkke 4
10122 TALLINN

Teie 22.09.2025
Meie 02.10.2025 nr 21.3-1.2/12923

**Tartu linna arvamus planeerimisseaduse eelnõu
683 SE täiendustepanekutele**

1. Säte

Seadust täiendatakse paragrahviga 7¹ järgmises sõnastuses:

„§ 7¹. Haldusjärelevalve teostaja

Maa- ja Ruumiametil on õigus teha haldusjärelevalvet, täites selleks järgmisi ülesandeid:

- 1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel;
- 2) nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt teavet planeerimismenetluse läbiviimise kohta;
- 3) teha kohaliku omavalitsuse üksusele kohustuslikke ettekirjutusi planeerimismenetluse läbiviimise küsimuses.“

Probleem ja ettepanek

Punkti 1 sõnastus on liiga laialivalguv, kuna ei ole arusaadav, mida tegevuse kontrollimine endas hõlmab. Palume täiendada punkti 1 sõnastust järgmiselt:

"1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevuse vastavust õigusaktides kehtestatud nõuetele planeerimismenetluse läbiviimisel".

Punktis 3 jääb arusaamatuks kontrolliese - mida tähendab „menetluse läbiviimise küsimuses“? Haldusmenetlus allub kohtulikule kontrollile. Planeeringumenetlus ei erine tavapärasest haldusmenetlusest taotletava eesmärgi osas – iga haldusorgan peab lähtuma HMS § 5 põhimõttest tagada efektiivne ja kiire haldusmenetlus, sh pidada kinni tähtaegadest. Ettekirjutuse koostamist haldusmenetluse nõuete täitmiseks (sh nt tähtaegade järgimist) ei saa pidada eesmärgipäraseks tegevuseks. Planeerimismenetluses puudub selline oht kahju tekkimiseks, mis tavapärastelt õigustab ettekirjutuse koostamist ja sunniraha rakendamist. Mõõname, et teatud juhtudel võib olla vajadus järelevalve teostamiseks, et vähendada kohtute koormust ja kontrollida KOVi tegevuse õiguspärasust analoogselt varasema järelevalve menetlusega, kuid valitud vahend ei ole kohane. Muudatusega kaasnevad põhjendamatud kulud riigile ja bürokraatia KOVile, kes peab siis hakkama tõendama ja põhjendama, et ta ei ole oma kohustusi rikkunud. Tegemist on põhjendamatu ja olulise planeerimisdiskretsiooni riivega. Ettepanek on jätta p 3 eelnõust välja.

2. Säte

Seadust täiendatakse § 139⁵ järgmises sõnastuses:

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

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

Probleem ja ettepanek

Lõige 1 - Kui detailplaneeringu koostamise tähtaeg on 3 aastat alates taotluse esitamisest, siis arusaamatuks jääb, kuidas planeeringu muutmise menetluses avaliku väljapaneku ja arutelu ärajätmine kiirendab DP menetlust kahe aasta võrra. Ühe aastane tähtaeg ei ole mõeldav, kui planeeringu muutmisel tuleb koostada samas mahus planeeringu materjale (seletuskirja ja jooniseid täismahus).

Lõige 5 tähendab, et kehtiva planeeringu muutmisel sisuliselt tuleb koostada uus planeering samas mahus, kuna PLANKu tuleb esitada samas mahus andmeid nagu planeeringu koostamisel. Menetlusaja kokkuvõtte võimaldaks see, kui planeeringu muutmist saab vormistada tavapäraselt haldusaktiga, mis sisaldab vaid muudatust (haldusakti tekstis tuuakse välja planeeringu muudatus, nt et senine kõrguspiirang asendatakse uue kõrguspiiranguga) ning kehtima jäävat osa nõudele ei kehtestata, vaid see jääb kehtima algses versioonis. Menetlus oleks kiire ja ökonoomne, kui selleks ei ole vajalik koostada uusi jooniseid ega seletuskirja, vaid leitakse tehniline lahendus, kuidas muudatus andmekogus kuvatakse (nt nii, et planeeringu peale tekib viide haldusaktile, mida saab lihtsasti avada). Mida mahukamad materjalid, seda rohkem võtab aega nende menetlemine. Just planeeringumaterjalide mahukuse tõttu ei soovita ka täna planeeringu muutmiseks koostada uut planeeringut, vaid eelistatakse läbi projekteerimistingimuste või planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise saada soovitud ehitusõigust. Eelnõuga planeeritav muudatus ei muuda sisuliselt täna kehtivat olukorda ega kiirenda oluliselt menetlust.

Palume teha erand, et kui tegemist on planeeringu muutmisega (sh osalise kehtetuks tunnistamisega), siis ei ole vajalik koostada ega esitada kõiki § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmeid PLANKu, vaid vajalik on edastada muutmise otsus. Ainult sellisel juhul oleks planeeringu muutmise menetluse sisetoomisel mõtte ja see täidaks oma eesmärgi.

3. Sätted

Paragrahvi 44 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib planeeringu koostamise käigus esitatud kirjalikele arvamustele vastata koondvastusega enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid mitte hiljem kui 60 päeva jooksul kirjalike arvamuste saamisest.“

Paragrahvi 133 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Detailplaneeringu koostamise korraldaja annab käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel arvamuse avaldanud isikutele seisukoha arvamuse kohta 30 päeva jooksul arvamuse saamisest. Seisukoha võib anda koondvastusena.“

Probleem ja ettepanek

Koondvastuse andmise võimalus on hea, kuid kuna arvamuste esitamise periood on 30 päeva, võivad isikud esitada arvamusi 30päevase vahet (esimese päeva ja viimase päeva vahel on 30 päeva). Sisuliselt teeb see võimalikuks koondvastuse andmise. Palume asendada sõnad „arvamuse saamisest“ sõnadega „arvamuse andmise tähtaja saabumisest“. Sellisel juhul on võimalik koguda kõik arvamused kokku ja anda seisukoht koondvastusena rikkumata vastamise tähtaega.

4. Säte

Seaduse paragrahv 138 tunnistatakse kehtetuks.

Seletuskirja kohaselt: *Heakskiitu antakse jätkuvalt nendele detailplaneeringutele, millega muudetakse üldplaneeringut, kuid PlanS § 142 lõike 5 kohaselt kohaldatakse sellistele detailplaneeringutele PlanS § 90 nõudeid ehk sellist detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringule kehtestatud menetlusnõuete kohaselt ja heakskiit antakse kui üldplaneeringule.*

Probleem ja ettepanek

Üldplaneeringu menetlusreegleid kohaldatakse ka juhul, kui detailplaneeringule koostatakse KSH, aga planeering on üldplaneeringuga kooskõlas. Palume sätestada, et detailplaneeringut, millele koostatakse KSH, kuid mis on ÜPga kooskõlas ei kohaldata heakskiitmise menetlust. Või vastasel juhul täiendada seletuskirja, kuna see hetkel ei kajasta sellist olukorda ja räägib vaid üldplaneeringut muutvast detailplaneeringust.

5. Säte

Kehtiv Plans § 2 lg 4 sätestab, et kehtestatud planeeringu alusel läbiviidavale kinnisasja avalikes huvides omandamisele, sealhulgas sundvõõrandamisele, kohaldatakse kinnisasja avalikes huvides omandamise seadust.

PlanS § 131 lg 3 kohaselt peab KOV tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, kui planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda.

Probleem ja ettepanek

Oleks vaja analüüsida, kuidas PlanS § 131 kohase halduslepingu sõlmimine oleks kiirem, et ka planeeringu kehtestamiseni jõutaks kiiremini. Hetkel on üheks takistuseks, miks detailplaneeringu koostamine venib mh see, et maa omanikuga ei jõuta kokkuleppele avalike rajatiste aluse maa tasuta võõrandamises.

Juhul, kui tegemist on arendaja enda arenduse jaoks vajaliku tee ja sellega seotud rajatisega, mille ta ehitab välja endale kuuluvale kinnisasjale ja mille ta peab andma seejärel KOVile üle, siis ei ole loogiline toimetada maa võõrandamisel KAHOSE järgi ja hakata maa eest omanikule hüvitist maksma. KAHOS ja PlanS ei toeta tänast KOVide praktikat saada maa tasuta KOVi omandisse ja seetõttu läbirääkimised venivad.

Ettepanek täiendada § 131 lg 5 p 4 vastavalt:

(5) Planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik lepivad lisaks halduskoostöö seaduse §-s 10 sätestatud tingimustele kokku käesoleva paragrahvi lõikes 1 loetletud ehitiste:

4) rajatiste ja vajadusel selle aluse maa planeeringu koostamise korraldajale tasuta üleandmise kohustuse, selle täitmise tähtaja ning täitmise tagamiseks piisavad tagatised.

6. Säte

Seadust täiendatakse paragrahvidega 139¹

"(2) Detailplaneeringut muutev detailplaneering ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.

(5) Detailplaneeringu muutmisel lahendatakse vähemalt käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 1–4 nimetatud ülesanded, kui neid ei ole muudetava detailplaneeringuga lahendatud. Käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud ülesanded."

Probleem ja ettepanek

Sätte järgi ei ole lubatud DP muudatuse regulatsiooni kohaldada olukorras, kus see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse. Samal ajal nähakse ette kohustus lahendada DP muutmisel 126 lõike 1 p 4 ja p 17 ja p 20 ülesanded:

20) käesoleva lõike punktides 119 loetletud ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine.

Palume selgitada, kas regulatsioonis on vastuolu või on regulatsioonil eesmärk lubada muutmise menetluses rakendada sundvõõrandamise/sundvalduse seadmist vaid juhul, kui tegemist on ehitise toimimiseks vajalike rajatistega?

7. Säte

Seadust täiendatakse § 139²

"(1) Taotluse detailplaneeringu muutmiseks võib esitada igäüks."

Seletuskirja kohaselt: *DP muutmise taotluse regulatsioon ei erine muu haldusmenetluse algatamise taotluse regulatsioonist, välja arvatud selles, et DP muutmiseks võib taotluse esitada igäüks. Selle regulatsiooni eesmärk on anda õigus DP muutmise taotluse esitamise õigus ka nendele isikutele, kellel küll võib olla puutumus DP-ga hõlmatud alaga (nt naaberkinnistu omanik), kuid kes ei ole DP-ga hõlmatud ala kinnistute omanikud. Või, tegemist on suurema DP-alaga ning isiku jaoks on oluline mingi tingimuse muutmine, kuid võib tekkida segadus selles, kellel alaga hõlmatud kinnistute omanikest on siis ikkagi õigus teha taotlus DP muutmiseks.*

Probleem ja ettepanek

Jääb arusaamatuks, mis eesmärgil on vaja rõhutada, et seda võib teha igäüks. Ei ole kuidagi põhjendatud sellise sätte lisamine. DP muutmise taotluse esitamisele peaks kehtima tavapärane detailplaneeringu algatamise regulatsioon. Ka algatamise taotlust ei pea kehtiva regulatsiooni järgi tingimata esitama maa omanik, kuid maaomanik peab olema teadlik ja kaasatud. Muudatus toob kaasa asjatut halduskoormuse suurenemist, kuna soodustab pahatahtlike naabrite vm kolmandate isikute poolt algatada planeeringute muutmisi juhul, kui nad ei ole kehtestatud planeeringulahendusega rahul.

Lisaks eelnevale teeb Tartu linn ettepaneku ELVLi kutsuda kokku ümarlaud, kus vastavat kogemust omavad valdade ja linnade esindajad saaksid arutada PlanS § 131 rakendamisega seotud probleemistikku, jagada omavahel kogemusi ja arutleda, milliseid ettepanekuid teha selleks, et regulatsiooni muuta selliselt, et planeeringu rakendamiseks vajalike kokkulepeteni jõudmine oleks tõhusam ning kokkulepete täitmine tagaks nende sõlmimise eesmärgi. Tartu linna praktika näitab, et planeeringu rakendamiseks halduslepingute sõlmimise vajadus on pikendanud planeeringute menetluse tähtaegu, tekitanud huvitatud isikutes vastuseisu ning omavalitsuse vaates ei ole alati siiski kindlust, kas tagatisena rakendatavad instrumendid siiski tagavad soovitud tulemuse, sest vastav kohtupraktika puudub.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder
linnasekretär

Koopia: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Marili Jõesuu
736 1460 Marili.Joesuu@tartu.ee

Aire Priks
736 1252 Aire.Priks@tartu.ee