



Marek Reinaas
majanduskomisjon
Riigikogu
riigikogu@riigikogu.ee

21.05.2026 nr 2-1/3276-31

**Planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja
planeerimisseaduse rakendamise seaduse
muutmise seaduse eelnõule 683SE täiendava
selgitava materjali esitamine**

Austatud Marek Reinaas

Riigikogu menetluses on planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (683SE), millele esitati menetluse käigus mitmeid muudatusettepanekuid. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium eelnõu väljatöötajana teeb Riigikogu majanduskomisjonile ettepaneku lisada käesolev algse eelnõu ja muudatusettepanekute selgitusi koondav kokkuvõtte seaduseelnõu 683SE menetluse juurde. Meie hinnangul võimaldab see seaduse rakendajatel tulevikus leida neid huvitav teave koondatult ühest kohast.

Selgitused on koondatud ja esitatud vastavalt seaduseelnõu 683SE lõplikule ülesehitusele.

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 keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) ettenähtud menetlusest. See aga ei ole täpne, kuna PlanS ei kehtesta Natura hindamise ja piiriülese KSH menetlusele lisanõudeid. Seetõttu tuleb menetluse puhul lähtuda küll PlanSist, kuid lisaks rakendada ka KeHJSis sätestatud Natura hindamise ja/või piiriülese KSH menetlemise nõudeid. Seega tuleb lisaks PlanSi menetlusnõuetele järgida ka KeHJSis sätestatud erisusi: Natura hindamise korral KeHJSi §-s 45 sätestatud (keskkonnamõju strateegilise hindamise erisused Natura 2000 võrgustiku alal) ja piiriülese KSH korral KeHJSi §-s 46 sätestatud (strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva piiriülese keskkonnamõju strateegiline hindamine).

Eelnõu § 1 punktiga 2 täpsustatakse § 3 lõiget 4 ja lisatakse planeeringu lisasid loetlevasse sättesse, et keskkonnamõju eelhinnangu koostamise korral on eelhinnang planeeringu juurde

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

Eelnõu § 1 punktiga 3 täiendatakse §-i 4 lõikega 2² planeerimisalase tegevuse korraldaja õigusega määrata planeerimismenetluses toimingu tegemiseks konkreetne tähtaeg.

Planeeringute menetlused võivad jääda venima ka planeerimisalase tegevuse korraldajast sõltumatutel asjaoludel, peaaesjalikult 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 planeeringust huvitatud isikud ei tee vajalikke toiminguid (nt vajalikke muudatusi planeeringu lahenduses vms) mõistliku aja jooksul. Sätte alusel saab planeerimisalase tegevuse korraldaja menetlust paremini suunata ja seda sobivas ajaraamis hoida.

Haldusmenetluse seaduse § 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 ning muult menetlusosaliselt. Mõistlik on sätestada selle õiguse kohaldamise arusaadavuse tarbeks tähtaja määramise pädevus.

Tähtaeg toimingu tegemiseks peab olema mõistlik ning see varieerub tulenevalt toimingu sisust. Planeerimisalase tegevuse korraldaja otsustab mõistliku tähtaja vastavalt konkreetse menetlustoimingu sisule.

Eelnõukohase sättega ei saa planeerimisalase tegevuse korraldaja määrata tähtaega isikule või asutusele, kelle toimingu tegemise tähtaeg on määratud seadusega (nt kooskõlastaja, kellele kehtib planeerimisseaduses (edaspidi PlanS) konkreetne tähtaeg). Selle sätte eesmärk on välistada olukorrad, kus planeerimisalase tegevuse korraldaja võiks sätestada muud tähtaega võrreldes sellega, mis tuleneb otse seadusest.

PlanS eelnõu punktiga 40 (eelnevas numeratsioonis punkt 32) täiendatakse PlanS § 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 tähtaja vajalike andmete esitamiseks, mille täitmata jätmisel ja peale vähemalt kahte meeldetuletust, võib planeerimisalase tegevuse korraldaja menetluse lõpetada. See puudutab aga üksnes huvitatud isikut ehk osundatud muudatus ei laiene teistele menetluses osalevatele isikutele.

Eelnõukohase sättega lahendatakse võimalik ebaselgus selles, et millisest normist planeerimisalase tegevuse korraldajale tähtaja määramise õigus tuleneb.

Eelnõu § 1 punktiga 4 muudetakse PlanS § 4¹ seoses planeeringute infosüsteemi kasutuse ettevalmistamisega, tuues sisse isikuandmete töötlemisega seotud asjaolud.

Selgitus: Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi (edaspidi VVTP) kohaselt on üheks eesmärgiks planeeringute ja lubade menetlusaegade lühendamise kõrval ka ruumilise planeerimise digipöörde

lõpuleviimine. Ettevalmistamisel on uus planeeringute infosüsteem, millega antakse planeerimisalase tegevuse korraldajatele, eeskätt kohalikele omavalitsustele, võimalus menetleda planeeringuid planeeringute infosüsteemis (edaspidi PLANIS). Praegune infosüsteem PLANK lõpetab tegevuse, kuna see ei ole enam ajakohane ja selle arendamine ei ole otstarbekas. PLANK-is sisalduvad andmed migreeritakse PLANIS-esse selle käivitumisel.

Seaduse tasandil luuakse võimalus andmekogu kaudu saata planeeringu- ja selle mõjualale jäävatele isikutele massteavitusi planeeringu algatamisest või muudest planeeringuga seotud menetsustoimingutest (nt avaliku arutelu toimumine, et tagada parem kaasatus). Massteavituseks kasutab andmekogu juba kogutud andmeid või teeb kontaktandmete päringu rahvastikuregistrisse. Andmekogu ülesehitusega tagatakse, et massteavituse tegija ei saa tutvuda andmetega, mis kogutakse massteavituseks.

Eelnõu § 1 punktiga 5 täiendatakse PlanS 1. peatükki §-ga 7¹, millega nähakse ette haldusjärelvalve regulatsioon.

Muudatus järgib VVTP-s toodud eesmärki tugevdada Maa- ja Ruumiameti (edaspidi MaRu) rolli.

Sättega antakse MaRu-le õigus kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevuse õiguspärasust detailplaneeringute (edaspidi DP).

Osundatud muudatus PlanS-s on kooskõlas kehtiva õigusega ning ka teostatav (MaRu ettekirjutuse täitmise võimalikkus on tagatud VVS §-dega 75¹–75², kusjuures VVS § 75¹ lõike 4 järgi võib ettekirjutuse täitmata jätmise eest kohaldada sunniraha ülemmääraga 9600 eurot).

Muudatusega nähakse planeerimisseaduses ette sunniraha ülemmäär Maa- ja Ruumiameti poolt haldusjärelvalve käigus tehtud ettekirjutuse täitmata jätmise korral. Sunniraha ülemmääraks kehtestatakse 9600 eurot, mis on kooskõlas Vabariigi Valitsuse seaduse § 75¹ lõikes 4 sätestatuga. Sellega tagatakse erinevate haldusjärelvalve meetmete rakendamisel ühtne ja proportsionaalne lähenemine ning piisav heidutus ettekirjutuste täitmise tagamiseks.

MaRu on siinkohal valitud seetõttu, et PlanS-s on MaRu-l oluline roll – kaasa arvatud järelvalve roll (nt PlanS § 90, § 121). „Maa- ja Ruumiameti põhimääruses“ sätestati § 13 lõikes 1, et MaRu-s täidab strateegilise ruumiplaneerimise teenistus muu hulgas kohaliku omavalitsuse üksuse suutlikkuse arendamist kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel ning täidab muid seadusest tulenevaid ülesandeid. Sama põhimääruse § 7 punkti 1 kohaselt teeb MaRu riiklikku ja haldusjärelvalvet. Seega on muudatuse rakendamiseks õiguslikud eeldused loodud ka MaRu põhimäärusega.

Sätte eesmärk on tugevdada MaRu õigust planeerimismenetluse suunamisel nii sisuliselt kui menetluslikult. Tähtaegadest kinnipidamisega seotud rahulolematust on olnud üks peamisi koostööpartneritelt saadud tagasisidest. Muudatusega antakse MaRu-le õigus sekkuda menetlusse ning selgitada välja menetluse venimise põhjused, vajadusel kohaliku omavalitsuse üksust suunata ja abistada. Kui kõik eelnevad meetmed on ammendunud, saab MaRu teha ka ettekirjutuse.

Haldusjärelvalve puhul hindab MaRu kas omal algatusel või vastava taotluse saamisel, kas kõrvalekalded tähtaegsusest või muudest menetlusnormidest on konkreetset menetlust silmas pidades põhjendatud või mitte. Ennekoike on MaRu roll astuda samme juhul, kui võib täheldada selget menetluse venimist või tuvastatakse selline sisuline rikkumine, mis võib kaasa tuua ebaõige planeeringu lahenduse.

Käesoleval ajal on üldine haldusjärelvalve pädevus kohaliku omavalitsuse üksuse tegevuse osas

Justiits- ja Digiministeeriumil vastavalt VVS §-le 75³. Selle pädevuse sisuks on kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse haldusaktide õiguspärasust ning teha nende seadustega kooskõlla viimiseks ettepanek ja kui kohaliku omavalitsuse üksus ei ole ettepanekut tähtaja jooksul täitnud, võib Justiits- ja Digiministeerium pöörduda protestiga halduskohtusse. MaRu haldusjärelevalve roll on võrreldes eeltooduga laiem, kuna selle sisuks on planeerimismenetluse üldine haldusjärelevalve, mitte üksnes nii-öelda lõplike haldusaktide kontroll.

Eelnõu § 1 punktiga 6 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 ilu¹. Pikem selgitus Davosi kriteeriumide kohta on esitatud ka ehitusseadustiku ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse seletuskirjas², kus selgitatakse põhjalikult kriteeriume ja nende lisamist ehitusseadustikku. Lisaks on riigihalduse ministri 2. aprilli 2019. aasta käskkirjaga nr 1.1-4/56 moodustatud ministeeriumidevahelise ruumiloometöörühma lõpparuande osana koostatud dokument „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted“, mille alusel on kvaliteetne ruum tehis- ja looduskeskkonna tasakaalustatud ruumiline tervik, mis hõlmab välis- ja siseruumi. Säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamine ja loomine (ruumiloomet) sisaldab planeerimis- ja projekteerimistegevust (sh ruumilist planeerimist, arhitektuuri, maastikuarhitektuuri), ehitustegevust ning muude ruumiotsuste (nt liikluse ja liikumisvõimaluste, teenuste, metsamajandamise jm) ruumilist haldamist, et muuta olemasolev elukeskkond ruumiotsustega pikas perspektiivis võimalikult paljudele paremaks. Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtete järgimine ei ole praegu ühegi õigusaktiga kohustuslik, kuid on oluline elukeskkonna parendamiseks. Sellest, et kvaliteetne ja kestlik elukeskkond on olulised, annab tunnistust seegi, et rahulolu elukeskkonnaga on üks mõõdik strateegia „Eesti 2035“ eesmärkide täitmise seiramisel³. Kuna eelviidatud dokument on peamine kvaliteetse ruumi põhimõtteid fikseeriv dokument, on ka seda soovituslik edaspidi järgida.

Eelnõu § 1 punktiga 7 jäetakse § 10 lõikest 3 välja sõnad „vajaduse korral“. Nimetatud lõige näeb ette, et kohalikku huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Lausest „vajaduse korral“ välja jätmine tagab senisest enam erinevate strateegiliste dokumentide omavahelist kooskõla. Üksiti annab säte tugevamalt edasi sõnumi, et erinevates strateegilistes dokumentides, sh riigi arengukavades, käsitletud ruumilise aspekti järgimine planeeringute koostamisel on oluline ja vajalik, et viia strateegilistes dokumentides ettenähtu reaalselt ellu.

Eelnõu § 1 punktiga 8 täiendatakse § 12 lõikega 4 ja nähakse ette, et planeerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega, vajaduse korral neid ennetades ja leevendades ning elukeskkonda kliimamuutustega kohandades.

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

Kliimamuutustega arvestamise põhimõtte rakendamiseks praktikas tuleb edaspidi planeeringutes

¹ [Davos Baukultur Quality System](#)

² [Ehitusseadustiku ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seadus – EIS](#)

³ <https://tamm.stat.ee/tulemusvaldkonnad/heaolu/indikaatorid/186>

hinnata, kas kavandatud ruumilahendus suurendab või vähendab kliimariske (nt üleujutused, kuumalained, erosioon). Vajadusel tuleb planeeringuga ette näha meetmed, mis aitavad neid riske ennetada või leevendada, näiteks:

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

Eesti kontekstis võiksid tõenäolised muutused ruumiloomes olla järgmised:

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

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

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

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

Eelnõu § 1 punktiga 9 muudetakse § 13 lõikeid 2 ja 3. Lõike 2 eesmärk on selgelt sätestada, et üleriigilise planeeringu võib koostada teemaplaneeringuna ka muude teemade lahendamiseks kui vaid merealade ja nendega piirneva rannikuala ning majandusvööndi planeerimiseks. Arvestades tänapäeva maailmas toimuvaid kiireid muutusi, võib osutuda ootamatult vajalikuks lahendada mõni teema, mida kehtiv üleriigiline planeering pole käsitlenud. Selline võimalus on juba olemas maakonna- ja üldplaneeringu puhul, mistõttu on põhjendatud sellise võimaluse loomine ka üleriigilise planeeringu puhul. Lõikes 3 sätestatakse, et üleriigiline planeering on planeering, mille eesmärk on määrata kindlaks riigi territooriumi ja majandusvööndi säästva ning tasakaalustatud ruumilise arengu pikaajalised põhimõtted ja suundumused ning kavandada Eesti strateegiliste sihtide saavutamiseks terviklik ruumilahendus.

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

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

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

Eelnõu § 1 punktiga 10 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 11 jäetakse välja tekstiosa „hiljemalt 14 päeva“ järgmistes sätetes: § 19 lõigetes 4 ja 5, § 32 lõigetes 4 ja 5, § 38 lõigetes 4 ja 5, § 50 lõigetes 5 ja 6, § 62 lõigetes 4 ja 5, § 67 lõigetes 5 ja 6, § 82 lõigetes 4 ja 5, § 87 lõikes 5 ning § 135 lõigetes 6 ja 7.

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

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

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

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

Eelnõu § 1 punktiga 12 tunnistatakse PlanS § 27 lõige 7¹ kehtetuks. Muudatusega tunnistatakse kehtetuks planeerimisseaduse sätted, mille kohaselt anti alates 1. jaanuarist 2026 riigi eriplaneeringute ja maakonnaplaneeringute koostamise korraldamise rakenduslikud ülesanded Maa- ja Ruumiametile. Muudatuse tulemusel jääb nimetatud planeeringuliikide koostamise korraldamine senisel viisil Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi pädevusse.

Nimetatud planeeringute koostamise korraldamise jätmine ministeeriumi tasandile tagab, et valdkonna poliitikakujundaja on otseselt seotud planeerimispraktikaga, mis omakorda toetab teadlikumat ja tõhusamat valdkonna juhtimist. Muudatus on seega vajalik, et tagada planeerimissüsteemi selgus, vältida asjatut tööjaotust ning säilitada strateegiliste planeeringute puhul otsustusvõimekus ministeeriumi tasandil.

Lisaks ei ole 2026. aastaks Maa- ja Ruumiametile vahendeid nende ülesannete täitmiseks ette nähtud ning menetlusi üle antud, seega ei too ettepanekud kaasa ümberkorraldusi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ega Maa- ja Ruumiameti töökorralduses.

Eelnõu § 1 punktiga 13 täiendatakse PlanS §-i 44 lõikega 6, milles nähakse ette koondvastuse esitamise võimalus riigi eriplaneeringu koostamisel. Planeerimismenetlus on avalik ning sellesse kaasatakse nii planeeringualale jäävate kinnistute omanikud kui ka muud, planeeringust huvitatud isikud. PlanS-s ei ole käesoleval ajal sätet, mille kohaselt saab planeerimisalase tegevuse korraldaja vastata suuresti samaliigilistele pöördumistele ühise vastusega, vaid peab lähtuma märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse (edaspidi MSVS) nõuetest ehk vastamise kohustus on 15 päeva jooksul ning vajadusel saab seda pikendada kuni kahe kuuni. Väga mahukate planeeringute puhul (eriti riigi ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud ja kohalike omavalitsuste üldplaneeringud) võib kaasatud isikute ringi tõttu tekkida väga suur halduskoormus, mis omakorda venitab planeeringumenetlust. Sätte jõustumisel saab planeerimisalase tegevuse korraldaja koguda saabunud pöördumised ja arvamused kokku ning vastata neile ühiselt. Sätet saab kohaldada aga ainult siis, kui pöördumisi ja arvamus on saabunud rohkem kui üks. Kui pöördumisi on saabunud üks, siis ei või sätet kohaldada ehk oodata vastamisega 60 päeva. Nii, nagu MSVS-s, peab pöördumistele ja arvamustele vastama viivitamata ehk ka nendel puhkudel, kus pöördumisi ja arvamus on enam kui üks, kuid vastamine ei nõua ilmselgelt nii kaua aega, 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 oluliselt hiljem. Planeerimisalase tegevuse korraldaja kogub saabunud arvamused kokku ning vastab neile nii, et ühegi arvamuse puhul ei ületataks 60-päevast tähtaega.

Väljendit „koondvastus“ ei ole PlanS-s mõistena avatud, kuid tegemist on üldlevinud keelelise mõistega. Sõna kasutatakse nt Riigikantselei koostatud kaasamise heas tavas (punkt 6).

Säte vähendab planeerimisalase tegevuse korraldaja halduskoormust ning annab võimaluse suunata vabanevat ressursi planeeringu sisulisse menetlusse. Arvamuse avaldajad ei saa küll vastust oma pöördumisele nii kiiresti kui seni, kuid planeerimismenetluse kontekstis ei ole näha, et tegemist oleks erakorralise muudatusega või et see mõjutaks arvamuse avaldajate õigusi oluliselt.

Oluline on ka rõhutada, et sätte rakendamine on vabatahtlik („võib“-konstruktsioon) ehk planeerimisalase tegevuse korraldaja võib ka edaspidi lähtuda MSVS-st ja vastata 15 päeva jooksul või vastata kiiremini ka koondvastusena kui maksimaalselt lubatud 60 päeva jooksul.

Eelnõu § 1 punktiga 14 tunnistatakse PlanS § 55 lõige 5 kehtetuks. Vt selgitust eelnõu § 1 punkti 12 juures.

Eelnõu § 1 punktiga 15 täiendatakse PlanS §-i 57 lõikega 6, milles nähakse ette koondvastuse esitamise võimalus maakonnaplaneeringu koostamisel. Vt selgitust eelnõu § 1 punkti 13 juures.

Eelnõu § 1 punktiga 16 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 17 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 18 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 19 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 20 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 21 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 22 täiendatakse PlanS § 75 lõike 1 punkti 3 enne sõna „tehnovõrkude“ sõnadega „asjaõigusseaduse tähenduses“. Sätte eesmärk on viidata selgemalt, et tehnovõrkude puhul peetakse silmas neid asjaõigusseaduse tähenduses.

Eelnõu § 1 punktiga 23 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 24 muudetakse PlanS § 75 lõike 1 punktis 27 maareformi seaduse nimetust, kuna senini oli see ebakorrektne (*maareformiseadus*).

Eelnõu § 1 punktiga 25 lisatakse §-i 75 lõige 1¹, mille puhul on tegemist seni kehtivas PlanSi § 95 lõikes 2 sätestatud volitusnormiga olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja kehtestamiseks. Kuna kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu sätted (§-d 95–123), sh volitusnorm, jäetakse seadusest välja, on vaja olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekirja kehtestamise aluseks olev volitusnorm sätestada uue lõikenä. Kavas on ka määrase sisuline ülevaatamine, kuid kuna tegemist on põhjaliku ja teisi osalisi kaasava protsessiga, siis seaduse muutmisega ühel ajal määrase sisu veel ei muudeta, küll aga tuleb muuta ära määrase preambul (eelnõu kavand seletuskirjale lisatud).

Eelnõu § 1 punktiga 26 täiendatakse PlanS §-i 76 lõikega 6, milles nähakse ette koondvastuse esitamise võimalus üldplaneeringu koostamisel. Vt selgitust eelnõu § 1 punkti 13 juures.

Eelnõu § 1 punktiga 27 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 28 muudetakse § 87 lõiget 6 ning jäetakse välja sõnad „ja avaliku arutelu“ ja muudetakse avalikust väljapanekust etteavitamise nõue. Esimene muudatus on tehniline, teise muudatuse osas on põhjendused leitavad eelnõu § 1 punkti 9 juures.

Eelnõu § 1 punktiga 29 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. Efektivset menetlust on takistanud nt maaomandiga seotud küsimused. Olulise ruumilise mõjuga ehitised (edaspidi *ORME*) on ehitised, mille ehitamise huvi on eelkõige eraettevõtjatel. Arvestades, et kohalikele omavalitsustele kuuluvate maade hulk on piiratud ning sundvõõrandamise vahendid napid, on asukoha eelvalik sageli osutunud formaalseks, kuna seda on tehtud vaid arendajale kuuluval maa-alal. Sellisel kujul ei ole asukoha eelvaliku tegemisel ja ehitisele sobivaima asukoha leidmisel, mis oli KOV EP instrumendi loomise üks peamisi eesmärke, ka sisulist väärtust, nõudes samas kulukat ja

ajamahukat menetlemist.

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

Seega kui ORME kavandamine toimub edaspidi:

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

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

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

Eelnõu § 1 punktiga 30 täiendatakse § 124 lõikega 2¹, millega nähakse ette tegevused, mida loetakse detailplaneeringu elluviimise alguseks. PlanSi § 6 punkti 11 kohaselt on planeeringu elluviimine tegevus, mille eesmärk on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringu nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Termin on liialt üldine, mistõttu ei ole olnud võimalik tuvastada, millisest tegevusest või hetkest alates ennekõike detailplaneeringu elluviimine algab. Muudatusega seotaks seega planeeringu elluviimine konkreetsete detailplaneeringu alusel tehtavate tegevustega, mida ilma planeeringuta ei ole võimalik teha.

Eelnõu § 1 punktiga 31 jäetakse § 124 lõikest 6 välja lauseosa „§ 125 lõike 1 punktis 4 ja“ ehk viide punktile, mis tunnistatakse eelnõu kohaselt kehtetuks (vt punkt 26). Edaspidi on võimalik eelhinnangu andmise vajaduse kindlakstegemisel järgida sättes juba kehtestatud nõudeid.

Eelnõu § 1 punktiga 32 täiendatakse §-i 124 lõikega 9¹ ja nähakse ette, et juhul, kui detailplaneering koostatakse ala kohta, mille kohta ei ole kehtestatud üldplaneeringut, kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Mõnel KOVil puudub üldplaneering, mis aga ei saaks olla takistuseks detailplaneeringute koostamisele. Seega tuleb sellises olukorras leida lahendus ja sätestada, millest detailplaneeringu koostamisel lähtuda tuleb. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise menetluse käigus järgida üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlusnõudeid, koostöö ja kaasamise puhul tuleb aga lähtuda detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samamoodi tuleb menetlusnõudeid järgida ka

üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel (PlanS § 142 lg 2).

Eelnõu § 1 punktidega 33 ja 34 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 35 muudetakse PlanS § 125 lõiget 5, millega leevendatakse piiranguid projekteerimistingimuste erandi kasutamisel.

Muudatus lähtub VVTP-s toodud eesmärgist loobuda detailplaneeringu nõudest olukorras, kus see ei loo lisaväärtust. Sätte jõustumisel laieneb detailplaneeringu (edaspidi DP) asendamise võimalus projekteerimistingimustega (edaspidi PT) oluliselt.

PlanS § 125 lõige 5 on erand üldisest DP koostamise kohustusest (vastavalt PlanS § 125 lõikele 1 nagu linnades ja alevites ning üldplaneeringuga määratud juhtudel ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või laiendamiseks üle 33%) ning selle 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 peamiseks takistuseks olnud kohalike omavalitsuste üldplaneeringute suur üldistusaste ehk ei ole täidetud eeldus, et on olemas PT-de andmise aluseks olevad täpsed tingimused. Need tingimused tulenevad ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ja on piisavalt spetsiifilised, mille väljendamine üldplaneeringutes on aga keerukas, kuna mida täpsem on tingimus, seda enam tekitab tingimuse kehtestamine huvide konflikti ning tekitab üldplaneeringutes jäikuse. Muudatusega eemaldatakse see seos ning PT-de andmisel peab edaspidi jätkuvalt arvestama üldplaneeringutes kehtivaid üldisi kasutus- ja ehitustingimusi (nt maa sihtotstarve, juhtotstarbed, kasutusotstarbed, ehitiste maksimaalsed kõrgused, kruntide suurused jms). Muudatuse tulemusena saab PT-sid väljastada selliselt, et ehituslikud tingimused selguvad PT-de menetluse käigus.

Niisamuti on olnud küllaltki kitsas eeldus, et erandit saab kohaldada kinnisasja puhul, mis jääb olemasoleva hoonestuse vahele. Praktikas on seda tõlgendatud selliselt, et erandi eelduseks on tühi kinnisasi, mida ümbritsevad hoonestatud kinnistud.

Eelnõukohase sõnastuse puhul laiendatakse seda eeldust lisaks olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ka olemasoleva hoonestuse vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale.

Vahetusse lähedusse jääva kinnisasjana tuleb mõista kinnisasja, millel viibides on vähemalt ühest küljest kõrvalkinnisasja hoonestust võimalik tajuda. Tajumisena saab kõne alla tulla see, et kõrvalkinnistul asuv hoone on mõistlikul kaugusel, see on kergelt hoomatav ja selle detaile on võimalik pingutuseta tuvastada. Vahetusse lähedusse ei saa seega jääda, näiteks, naaberkinnistul olev hoone, mis on nii kaugel, et vaatelejal pole võimalik tuvastada täpsemaid ehitusdetaile. See, kuidas konkreetsel juhul vahetusse lähedusse jäävat hoonestust sisustada, on kohaliku omavalitsuse üksuse pädevuses kaalutlusotsuse alusel.

Sätte muutmisel on lisaks veel ka see mõju, et kehtiva PlanS § 125 lõike 5 erandi kohaldamisel oli võimalik PT-dega võimaldada püstitada üksnes ühte hoonet. Muudatusega võimaldatakse tulevikus püstitada lisaks põhihoonele (nt elamu) ka selle hoone toimimiseks vajalikud ehitised (nt abihooned). Muudatuse tagajärjel saab ühele kinnistule luua tervikliku ja funktsionaalselt koostoimiva lahenduse. Sättega nähakse ette, et erandit saab kohaldada ka sellistel puhkudel, kui kinnisasjal juba asub hoone.

Lisaks eelnevale on võrreldes varasema sättega eemaldatud nõue, et PT-ga ette nähtud hoone sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi (kehtiva PlanS § 125 lõike 5 punkt 1). Selle nõude eemaldamisel on eeldus, et hoone võib PT-ga ette näha üldplaneeringuga määratud ulatuses ja mahus, olenemata otseselt sellest, milline on hoone lähiümbrus. Silmas peab pidama, et sätte ei võimalda PT-ga minna mööda üldplaneeringus sätestatud hoonestuslaadi kitsendustest (nagu näiteks miljööväärtuslikud alad).

Ettepanek on esitatud Maa- ja Ruumiameti algatusel. Muudatuse eesmärk on võimaldada KOV-il kaalutusõiguse alusel hinnata ehitise sobivust kavandatud asukohta, sh ka juhul, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kehtivas seaduses kasutatakse sõna „täpsed“, mis võib KOV-il teatud puhkudel takistada PT-de andmist, kuna andmiseks vajalikud andmed ei pruugi olla kõik üldplaneeringus välja toodud. Ettepanekus toodud sõna „piisavad“ viitab, et PT-sid võib anda ka sellisel juhul, kui üldplaneering ei sisalda kõiki vajalikke tingimusi või on tingimused üldisemad. Oluline on rõhutada, et KOV-id saavad sätte jõustumisel kaaluda PT-de andmist laiemalt.

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

Eelnõu § 1 punktiga 36 täiendatakse PlanS § 126 lõike 1 punkti 4 pärast sõna „sealhulgas“ sõnadega „asjaõigusseaduse tähenduses“. Vt selgitust eelnõu § 1 punkti 22.

Eelnõu § 1 punktiga 37 täiendatakse PlanS §-i 126 lõikega 3¹, millega nähakse ette, et DP koostamise korraldaja ei või PlanS § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannete lahendamisel nõuda, et DP või sellega lahendatav ülesanne peab vastama ehitusprojekti täpsusastmele ehitusseadustiku § 13 tähenduses.

Eelnõu § 1 punktiga 38 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 40 ja 41 muudetakse § 129 lõike 1 punkte 3 ja 4 ning täiendatakse § 129 lõiget 1 punktidega 5–7 ja nähakse ette täiendavad detailplaneeringu koostamise lõpetamise juhud. Muudatuste tulemusel on võimalik detailplaneeringu koostamine lõpetada, kui planeerimismenetluse jätkamine ei ole sisuliselt võimalik huvitatud isikust tulenevatel põhjustel. Muudatused on vajalikud, et tagada planeerimismenetluse tõhusus ja vältida olukordi, kus menetlus jääb määramatuks ajaks seisma.

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

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

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

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

Eelnõu § 1 punktiga 41 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 keskkonnamõjude objektiivne, põhjalik ja õigusaktidele vastav hindamine. Selline lähenemisviis on praktikas ennast õigustanud – süsteem toimib stabiilselt ja usaldusväärselt. Selle tõenduseks on asjaolu, et kogu KMHd reguleerivate õigusnormide kehtimise aja jooksul ei ole üheltki KMH juhteksperdilt litsentsi ära võetud. Esitatud põhjendustest lähtudes on asjakohane võimaldada ka detailplaneeringute koostamisel halduslepingut sõlmida.

Eelnõu § 1 punktiga 42 täiendatakse PlanS §-i 133 lõikega 4 ning nähakse ette, et DP koostamise korraldaja võib anda seisukoha arvamustele ja seisukohtadele koondvastusega.

Muudatusega nähakse ette, et kohaliku omavalitsuse üksus annab kooskõlastamiseks ja arvamuste esitamiseks saadetud detailplaneeringule saabunud arvamustele oma seisukoha 30 päeva jooksul arvamuse saamisest. Osundatud säte ei puuduta kooskõlastajaid.

Tähtaja seadmine on vajalik selleks, et vältida ajutiselt suurt halduskoormust, kui detailplaneeringule annab arvamuse väga suur hulk isikuid. Senini pidid kohaliku omavalitsuse üksused lähtuma MSVS-st ehk 15-päevasest vastamise tähtajast, mis on paljude arvamuste saamisel nendele vastamiseks ilmselgelt liialt lühike. Niisamuti võimaldab säte anda koondvastuse ehk vastata samalaadsetele arvamustele ühe vastusena. Säte vähendab planeerimisalase tegevuse

korraldaja halduskoormust ning annab võimaluse suunata vabanevat ressursi planeeringu sisulisse menetlusse. Arvamuse avaldajad ei saa küll vastust oma pöördumisele nii kiiresti kui seni, kuid planeerimismenetluse kontekstis ei ole näha, et tegemist oleks erakorralise muudatusega või et see mõjutaks arvamuse avaldajate õigusi oluliselt.

Eelnõu § 1 punktidega 43 ja 44 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 45 muudetakse PlanS § 139 lõiget 2 ja nähakse ette, et DP kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel DP algatamise taotluse esitamisest arvates.

Muudatus on kooskõlas VVTP eesmärgiga lühendada planeeringute menetlusaegu.

Kehtivas sõnastuses arvestatakse DP kehtestamise aega DP algatamise otsuse tegemisest, mitte aga DP algatamise taotluse esitamisest. Eelnõukohase muudatusega viiakse tähtaja kulgemise arvutamise algus taotluse esitamisele.

Haldusmenetluse seaduse § 14 lõike 1 kohaselt esitatakse haldusmenetluse algatamiseks haldusorganile taotlus. See tähendab, et peale taotluse saamist asutakse praktikas taotlust lahendama ehk tuvastatakse menetluse jaoks olulisi asjaolusid, peetakse läbirääkimisi halduslepingu sõlmimise asjaolude üle ning tehakse muid toiminguid, mis päädivad DP algatamise või algatamata jätmise otsusega. Ehkki PlanS § 128 lõikes 4 on sätestatud, et taotluse lahendab kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul (ehk võtab vastu DP algatamise või mittealgatamise otsuse) taotluse saamisest, eelneb algatamisele siiski pahatihti pikk „ujuv“ periood, mille jooksul on taotlus küll menetluses 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 osas.

Võib öelda, et selle muudatusega detailplaneeringute menetlusaega lüheneb, kuna eelnõu kohaselt arvestatakse tähtaja hulka ka menetluse aeg, mis eelneb praegu DP algatamise otsusele.

Eelnõu § 1 punktiga 46 lisatakse §-i 139 lõiked 7 ja 8 ning nähakse ette, et detailplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima kümne aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Detailplaneeringu kehtivust võib KOV põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni viie aasta võrra. Detailplaneeringu kehtivusaega pikendatakse toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata. Detailplaneeringu kehtivusaja pikendamisest teavitatakse detailplaneeringu kehtestamisest teavitamise nõuete kohaselt.

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

Planeeringu kehtivusaeg on mõistlik sätestada muudatuse tulemusel ka detailplaneeringu

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

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

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

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

Eelnõu § 1 punktiga 47 täiendatakse PlanS-i §-dega 139¹-139⁵.

Muudatus järgib VVTP-s toodud kahte eesmärki, milleks on lühendada planeeringute menetlusaegu ning vähendada ajamahukaid planeerimisprotsesse. Muudatuse eesmärk on ennekõike lahendada need olukorrad, kus kohaliku omavalitsuse üksus on DP juba kehtestanud, kuid see on moraalselt vananenud või kehtiva planeeringuga ei ole võimalik viia ellu eesmärgi, mis on muutunud peale DP kehtestamist. Muudatus aitab lahendada ka neid olukordi, kus DP kehtestati üldplaneeringu kohasena ning see on ellu viidud, kuid õiguslik olukord (ennekõike uus üldplaneering) annab võimaluse kasutada DP-ga hõlmatud ala laiemalt või mitmekesisemalt.

Käesoleval ajal tuleb kõikide eelnevalt kirjeldatud tegevuste tarbeks algatada uus DP menetlus ning kehtestada DP täiesti uuenä. See on ilmselgelt koormav, eriti nendel puhkudel, kus eesmärgiks on DP ühe või mitme tingimuse muutmine (nt sihtotstarve, hoonete kõrgus, korruselisus vms), mis ei pruugi tuua kaasa DP sisulist või sellega seatud eesmärgi muutmist.

DP on lähiaastate ehitustegevuse alus ning selle muutmisesse ei tohi suhtuda kergekäeliselt. DP menetluses kaasatakse paljusid isikuid ja saavutatakse nii-öelda avalik ühiskondlik kokkulepe lahenduse sobivuse osas. See on ka põhjuseks, miks eelnõukohase muudatuse eesmärgiks on küll kergendada DP muutmise protsessi kui sellist, kuid tagatud on mõjutatud isikute kaasamine (eeskätt piirinaabrid) ning kohaliku omavalitsuse üksusele on jäetud õigus DP muutmise protsessi mitte kohaldada ja algatada DP menetlus, kui peetakse vajalikuks uue terviklahenduse loomist. Lisaks eelnevale kaitstakse avalikku huvi sellega, et DP muutmine 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 keskkonnamõju⁴ ja seda isegi niisugustel puhkudel, kus tegevus võiks olla üldplaneeringuga kooskõlas. Kohtupraktikas on rõhutatud, et isikute õiguspärane ootus ümbritseva ruumi säilimise puhul on ennekõike seotud vähemalt üldplaneeringuga ehk mida olulisem on muudatus, seda intensiivsem peab olema avalikkuse kaasamine. Eelnõukohase muudatusega piiritletakse DP muutmise ulatus

⁴ [KeHJS § 6](#)

üldplaneeringuga ennekõike avaliku huvi kaitseks, kuna üldplaneeringu muutmise või olulise keskkonnamõju tekkimisel on võimalus kahjustada väga laia huvitatud isikute ringi.

Kehtiva õiguse kohaselt võib DP-d ellu viia korduvalt ehk ka selles kontekstis ei ole DP muutmise menetlus välistatud ning DP muutmise tulemusena tekib hõlmatud alale uus ruumiline lahendus. Eelnõuga ei ole plaanis piirata DP muutmise menetluste arvu DP kohta, seda saab otsustada kohaliku omavalitsuse üksus kaalutusotsusega, algatades DP menetluse uue terviklahenduse loomiseks. DP muutmise menetlust saab kohaldada ainult muudetava DP ulatuses, vastasel korral oleks tegemist juba uue DP-ga ehk DP muutmise käigus ei või muudatusse haarata kõrvalkinnistuid.

Eelnõu § 139¹

Eelnõukohase paragrahvi lõikega 1 piiratakse DP muutmisele kohaldatavaid norme. Sätte eesmärk on reguleerida, et DP muutmisele ei kohaldata üldisi DP koostamise tingimusi, vaid lähtutakse lõikes toodud paragrahvidest. Erisuse puudumisel tuleks DP muutmisele kohaldada üldisi DP koostamise nõudeid. Küll aga tehakse ka viide sellele, et DP muutmisele kohaldatakse jätkuvalt planeerimise põhimõtteid⁵, et tagada üldiste eesmärkide saavutamine ka DP muutmise menetluse raames. Niisamuti tuleb arvestada, et mõned DP muudatused võivad endaga kaasa tuua ka avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee või rajatise, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatise ehitamise. Viite puudumisel tuleks detailplaneeringu koostamise korraldajal tagada nende kulude kandmine, mis võib aga tuua kaasa olukorra, kus säte ei täida enam oma eesmärki, kuna kohaliku omavalitsuse üksus oleks valmis DP muutmise menetlust läbima, kuid ei saa või soovi kanda avaliku taristu ehitamisega seotud kulusid. Samas ei oleks aga põhjendatud keeld DP muutmise DP menetluses halduslepingut sõlmida, kui kohaliku omavalitsuse üksus ja huvitatud isik on selleks valmis.

Eelnõukohase paragrahvi lõikes 1 on lisaks viidatud sellele, et DP muutmise DP-le kohaldatakse üldisi planeeringu koostamisele kehtivaid nõudeid, et välistada võimalikku ebaselgust.

Eelnõukohase paragrahvi lõikega 2 välistatakse DP muutmise regulatsiooni kohaldamist juhul, kui muutmise eesmärgi saavutamiseks on vaja muuta kehtivat üldplaneeringut, nähakse ette kinnisasja sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus või planeeritav tegevus on olulise keskkonnamõjuga (üldiselt tööstusega seotud tegevused ning keskkonnaseisundi olulised mõjutused). Säte aitab kaitsta avalikku huvi ning tagab, et suurte mõjutustega tegevused räägitakse läbi oluliselt laiapõhjaliselt.

Sättesse ei tehta eraldi viidet üldplaneeringu põhilahenduste sisu kohta, kuna sisu on avatud PlanS § 142 lõikes 1 ehk seaduse analoogia korras on võimalik ka DP muutmise menetluse käigus sisustada põhilahenduste olemust.

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 eraldiseisvalt ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus, ei kahjustaks keskkonnamõju hindamisel soovitatut ehk eeldus on, et DP muutmise DP on lõpptulemusena kooskõlas alal kehtiva keskkonnamõju hindamise tulemustega.

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

⁵ [PlanS](#) 2. peatükk, §-d 8-12

või linnavalitsusele⁶.

Paragrahvi lõikes 5 märgitakse, et DP muutmise menetluses peab lahendama samad põhiküsimused, mis on vajalikud lahendada ka DP koostamise käigus, välja arvatud need, mis on juba lahendatud. Seega, kui DP-s on juba lahendatud krundi hoonestusala (PlanS § 126 lõike 1 punkt 2) ja DP muutmise käigus ei ole plaanis ega vajalik seda muuta, siis selles osas ei ole DP muutmise menetlusse ka midagi täiendavat vaja lisada. Samas, kui aga tekib soov selles muudatusi teha, siis tuleb see DP muutmise menetluses ka lahendada.

Eelnõu § 139²

DP muutmise taotluse regulatsioon ei erine muu haldusmenetluse algatamise taotluse regulatsioonist, välja arvatud selles, et DP muutmiseks võib taotluse esitada igaüks. 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.

Eelnõuga nähakse ette, et DP algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul taotluse saamisest. Tähtaeg on valitud sellisena seetõttu, et kehtiva DP kohta on vaja andmeid koguda ja otsustada muu hulgas ka seda, kas kohaliku omavalitsuse üksus peab vajalikuks hoopiski terviklahenduse loomist ehk vajalik on hinnata olemasolevat olukorda (nt ruumianalüüs vms). Kui kohaliku omavalitsuse üksus leiab, et vajalik on terviklahenduse koostamine, jätab ta DP muutmise menetluse algatamata ning algatab samas DP koostamise menetluse (üldine DP menetlus).

Kohaliku omavalitsuse üksusele antakse DP muutmise taotluse lahendamisel õigus DP muutmist mitte algatada sarnastel alustel DP koostamise mittealgatamise alustega, mis on toodud PlanS § 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 ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus;
- 4) planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive;
- 5) PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud juhul või
- 6) 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.

Lisaks nendele alustele on viide ka eelnõu § 139¹ lõikes 2 toodud alustele ehk

- 1) detailplaneeringut muutva detailplaneeringuga ei või teha ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks;
- 2) kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamiseks, sealhulgas sundvõõrandamiseks, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduseks ning
- 3) tegevuseks, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.

Kui esinevad eelnevad alused, kohaldatakse sätte alusel PlanS § 140 lõiget 7 ehk otsustatakse DP

⁶ KOKS § 22 lõige 2

muutmine üldises korras ja koostatakse DP algatamise või mittealgatamise otsus vastavalt PlanS §-le 128. Siinkohal tuleb märkida, et PlanS § 140 lõige 7 ei reguleeri iseenesest DP kui haldusakti muutmist, kuna DP muutmisenäa mõistetakse tegelikult toimingut, milleks on uue DP (haldusakti) kehtestamist ja mille tulemusena lõpetab varasema DP kehtivus.

Eelnõu § 139³

Eelnõuga sätestatakse kohaliku omavalitsuse üksusele õigus lõpetada DP-d muutva DP menetlus juhul, kui esinevad PlanS § 129 lõikes 1 toodud alused ehk:

- 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 tingimuste esinemisel 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 vastavalt üldisele korrale PlanS § 128 lõigetes 6 ja 8 nimetatud nõuetest lähtudes.

Lisaks sellele sätestatakse lõikes 2 alused, mille esinemisel peab DP muutmise menetluse lõpetama ehk juhul, kui esinevad PlanS § 128 lõikes 2 toodud alused ja eelnõukohase § 139¹ lõikes 2 toodud alused. Menetluse lõpetamise alustena käsitatakse neid aluseid siis, kui algatamine on toiminud, kuid need alused selguvad menetluse kestel.

Paragrahvi lõikes 3 on antud kohaliku omavalitsuse üksusele õigus minna huvitatud isiku taotluse alusel sujuvalt üle DP koostamise menetlusesse, säilitades kõik senini kogutud andmed ja võttes arvesse kõiki juba tehtud toiminguid. Tegemist on tagatisega huvitatud isikule, et sisuliselt samalaadseks menetluseks ei pea kõiki toiminguid enam kordama ega andmeid uuesti koguma ja esitama. Küll aga tuleb rõhutada seda, et toimingud või andmed, mida pole tehtud ja mis on ette nähtud DP koostamise menetluses peab tegema või koguma sellegipoolest. Sätte eesmärk on tagada, et huvitatud isik ei pea tegema toiminguid või esitama andmeid topelt. Kohaliku omavalitsuse üksus otsustab DP koostamisse üleminemise 30 päeva jooksul taotluse saamisest.

Seadusega ei sätestata, millise aja jooksul peab kohaliku omavalitsuse üksus võtma vastu otsuse DP muutmise menetluse lõpetamiseks, mis tähendab, et kui teave menetluse lõpetamise aluse olemasolu kohta ilmneb, 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 võrreldes DP koostamise menetlusega. Lisatud on täiendusena säte, et kohaliku omavalitsuse üksus annab seisukoha esitatud arvamustele 30 päeva jooksul arvamuse saamisest ning seisukoha võib anda koondvastusena (järgib käesolevate muudatusettepanekute punktides 1.4., 1.5., 1.7. ja 1.9. toodut).

DP menetlusesse tuleb seega arvamuse andjana kaasata isikud, kelle huve või õigusi võib DP muutmine mõjutada. See, kas isikut peab kaasama, sõltub konkreetse planeeringu sisust ning

planeeringuala omapäradest ning kaasamise üle otsustab kohaliku omavalitsuse üksus. Kaasamine muutub siinkohal eriti oluliseks, kuna DP muutmise menetluses ei ole ette nähtud DP-d muutva DP avalikku väljapanekut ega arvalikku arutelu. Seega lasub asjakohaste huvitatud isikute tuvastamise kohustus kohaliku omavalitsuse üksusel ning isikute ring tuleb tuvastada eriti hoolsalt.

Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust on võimalik loobuda, kuna DP-d muutev DP peab jääma üldplaneeringu raamidesse ning muudetakse juba kehtivat DP-d ehk eeldus on, et loodav lahendus on selline, mis ei mõjuta isikute õigusi oluliselt. Menetlusse tuleb kaasata isikud, kellel on lahendusega puutumus või huvi, ning ka need isikud, kes on avaldanud soovi menetluses osaleda. Seega ei vähendata muudatustega kaasatavate isikute ringi ja kõikidel, mitte üksnes piirinaabritel, on tegelikkuses võimalus DP muutmise DP kohta arvamust avaldada.

Eelnõu 139⁵

Paragrahvi lõikes 1 sätestatakse DP muutmise menetlusele tähtaeg, milleks on üks aasta. DP koostamise menetlusele on kehtestatud menetlustähtajaks kolm aastat (vt käesolevate ettepanekute punkti 1.11., millega tehakse ettepanek muuta tähtaja algust algatamisest taotluse esitamiseks, kehtivas seaduses on DP kehtestamise tähtajaks algatamise otsusest kolm aastat). Seega võib eeldada, et DP muutmine peaks toimuma oluliselt kiiremini. Käesoleval ajal puudub selles osas statistika, kuna käesoleva ajani ei olnud PlanS-s DP muutmise instrumenti. Säte järgib muus osas sarnast korda DP koostamise menetlusega.

Eelnõu § 1 punktiga 48 täiendatakse PlanSi § 140 lõikes 1 sätestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluseid. Lisaks senistele alustele nähakse ette, et detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada juhul, kui pärast selle kehtestamist on ilmnunud asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Tegemist on sarnase alusega, mis kehtib ka detailplaneeringu algatamisest keeldumise korral. Samas võivad planeeringu elluviimist välistavad asjaolud ilmneda ka pärast planeeringu kehtestamist, eriti vanemate planeeringute puhul, mille elluviimine ei ole enam võimalik või otstarbekas. Sellisteks asjaoludeks võivad olla näiteks:

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

Planeeringu kehtetuks tunnistamine peab igal juhul põhinema sisulisel kaalutlusel ning olema kooskõlas haldusmenetluse seaduse nõuetega, sh põhjendamise ja proportsionaalsuse põhimõttega. Muudatus aitab tagada, et kehtivad planeeringud on ajakohased, elluviidavad ja kooskõlas kehtiva õiguse ning ruumilise arengu eesmärkidega.

Eelnõu § 1 punktiga 49 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 muutmise

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 30⁸ tunnistatakse kehtetuks ning seadust täiendatakse §-dega 30¹³-30¹⁵.

Eelnõu § 2 punktiga 1 tunnistatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 30⁸ kehtetuks. Muudatusega tunnistatakse kehtetuks planeerimisseaduse sätted, mille kohaselt anti alates 1. jaanuarist 2026 riigi eriplaneeringute ja maakonnaplaneeringute koostamise korraldamise rakenduslikud ülesanded Maa- ja Ruumiametile. Muudatuse tulemusel jääb nimetatud planeeringuliikide koostamise korraldamine senisel viisil Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi pädevusse.

Nimetatud planeeringute koostamise korraldamise jätkmine ministeeriumi tasandile tagab, et valdkonna poliitikakujundaja on otseselt seotud planeerimispraktikaga, mis omakorda toetab teadlikumat ja tõhusamat valdkonna juhtimist. Muudatus on seega vajalik, et tagada planeerimissüsteemi selgus, vältida asjatut tööjaotust ning säilitada strateegiliste planeeringute puhul otsustusvõimekus ministeeriumi tasandil.

Lisaks ei ole 2026. aastaks Maa- ja Ruumiametile vahendeid nende ülesannete täitmiseks ette nähtud ning menetlusi üle antud, seega ei too ettepanekud kaasa ümberkorraldusi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ega Maa- ja Ruumiameti töökorralduses.

Eelnõu § 2 punktiga 2 täiendatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust §-dega 30¹³ ja 30¹⁴.

Paragrahv 30¹³ 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 ostmise, investeeringute kavandamine jms). MKMile eraldati ELi taaste- ja vastupidavusrahastust 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 30¹⁴ 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 § 2 punktiga 3 täiendatakse ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadust §-ga 30¹⁵.

Paragrahviga 30¹⁵ nähakse ette, et seaduse jõustumise eelselt algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduse nõuetest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Ahto Pahk
+372 5307 2548 ahto.pahk@mkkm.ee