

## Kooskõlastustabel

Nr	Ettepaneku/märkuse sisu	Seisukoht	Selgitus
<b>Kliimaministeerium</b>			
1.	Eelnõu § 1 punkt 5 – kvaliteetse ruumi põhimõtte lisamine. Palume vaadata üle mõistete kasutus. Soovitame kasutada näiteks sõnastust: „Planeerimisel peab arvestama asukoha eripära ja konteksti ning aitama kaasa funktsionaalse ja ligipääsetava, majanduslikku väärtust lisava, keskkonnasäästliku, kohandatava ja mitmekesisust soodustava keskkonna loomisele.“ Kliimaministeerium leiab, et on oluline, et planeerimisseaduses ja ehitusseadustikus kasutatavad mõisted haakuksid omavahel. Seletuskirjas on toodud, et ruumiloomel aluspõhimõtted on peamine kvaliteetse ruumi põhimõtted fikseeriv dokument, seega on ka seda vaja edaspidi järgida. Leiame, et tegemist on dokumendiga, mille järgimist saab nõuda. Palume õiged mõisted kajastada seaduse tasandil ja vajadusel kasutada vastavat volitusnormi, et sisustada uus loodav põhimõte, mitte viidata dokumendile, millel puudub õiguslik sidusus.	Osaliselt arvestatud	Sõnastasime eelnõu § 1 punkti 4 (vanas numeratsioonis 5) ümber viisil, mis tagab haakumise ehitusseadustikus kasutatavate mõistetega. Lähtusime sõnastamisest sellest, et põhimõtted peavad võimaldama planeerimismenetluses asjakohaselt kvaliteetse ruumi põhimõtetest lähtuda. Ühtlasi muutsime seletuskirjas toodud selgitust nii, et ruumiloomel aluspõhimõtete järgimine on soovituslik.
2.	Toetame, et detailplaneeringutele kehtestatakse tähtaeg kehtivuse kaotamiseks. Küll aga me ei toeta seda, et elluviimist alustades muutub detailplaneering tähtajatuks.	Selgitame	Leiame, et juhul kui detailplaneeringut on ellu viima asutud, on põhjendatud selle kehtivuse jätkumine. Detailplaneeringu elluviimine ei lõpe ehitiste rajamisega, vaid hõlmab endas ka seda, et kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud lahendus jääb ala ruumikasutust suunama soovitud viisil ka pärast ehitiste rajamist. Juhul kui lahendus enam ootustele ei vasta, on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.
3.	Tunnustame, et eelnõu § 1 punktiga 43 on laiendatud kehtetuks tunnistamise aluseid. Küll aga palume siiski veelkord mõelda ja leida	Mittearvestatud	Detailplaneeringu automaatne kehtetuks muutumine toob kaasa ulatusliku omandiõiguse

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

Lisa 3

	võimalus olemasolevate väga vanade planeeringute automaatseks kehtetuks tunnistamiseks.		riive, samuti ei ole see kooskõlas tavapärase haldusmenetluse regulatsiooni ja põhimõtetega. Samas märgime, et lisame eelnõu § 1 punktiga 28 täiendava aluse detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks.
4.	Eelnõu § 1 p 8 – Kliimamuutustega arvestamise põhimõtte lisamine. Kuna lisatava § 12 lõike 4 eesmärk on suunata planeerimisotsuseid kliimamuutustega arvestamisele, teeme ettepaneku sõnastada säte järgmiselt: „Planeerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega, planeerides asjakohaseid meetmeid kliimamuutuste leevendamiseks, sh kasvuhoonegaaside sidumise ja süsinikuvaru hoidmise võimet toetades, ning kliimamuutustega kohanemiseks, seades prioriteediks looduskeskkonna säilitamise ja taastamise“	Osaliselt arvestatud	Kirjeldatud viisil põhimõtte muutmine annab sellele sisu, mis väljub põhimõtte tasandil kliimamuutustega arvestamise skoobist. Planeerimismenetluse käigus peab selguma, milline on erinevaid huve tasakaalustav planeeringulahendus. Oleme sätte sõnastust muutnud põhimõtte tasandile sobival viisil. Eelnõu § 1 punkt 6 (vanas numeratsioonis 8) kohaselt on nüüd võimalik järeldada, et vajaduse ilmnemisel on planeerimisel kohustus kliimamuutusi ennetada, leevendada ning elukeskkonda kliimamuutustele kohandada.
5.	Teeme ettepaneku täiendada PlanS § 12 lõiget 3 järgmiselt: „(3) Planeerimisel tuleb eelistada keskkonnasäästlikke, looduspõhiseid ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.“  Looduspõhised lahendused suurendavad iseseisvat toimetulekut, vastupanuvõimet ja toetavad ökosüsteemide kaitset ja taastamist, süsinikusidumist ja süsinikuvaru hoidmist.	Mittearvestatud	Leiame, et otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte võimaldab juba järeldada, et planeerimisel tuleb vajadusel looduspõhiseid lahendusi kasutada. Juhime tähelepanu, et koostamisel on üleriigiline planeering 2050+, mille raames oleme avatud koostööks asjakohaste ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, mis toetaksid looduspõhiste lahenduste kasutamise eelistamist.
6.	Lisaks palume PlanS § 12 täiendada järgmiselt, et planeerimisel tuleb arvestada elurikkuse säilitamise ja võimalikult vähese kahjustamisega ning maa hõivamisel vähemväärtusliku maa eelishõivamisega ehk maahõivehierariiaga.	Mittearvestatud	Leiame, et nii elukeskkonna parendamise kui ka otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte võimaldavad juba viidatud teemadega asjakohaselt planeerimismenetluses arvestada. Juhime tähelepanu, et koostamisel on üleriigiline

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

Lisa 3

	Selgituseks, et elurikkuse säilitamine ja looduse kahjustamise vältimine on samuti oluline kaalutlus, mis peaks planeerimisel algusest peale aluspõhimõttena ja praktikas arvestatud olema, et vältida väärtusliku looduskeskonna, sh elupaikade tagasipööramatut kahjustamist ja liikide kadu. Maahõive osas on põhimõtteks maahõivehierarhia ehk kaalutlus, kas vajaduse tekkides oleks võimalik esmajärjekorras kasutada juba kasutatud maad, väheväärtuslikku maad, rikutud maad ja seada neile planeeringuga prioriteet.		planeering 2050+, mille raames oleme avatud koostööks asjakohaste ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, mis toetaksid elurikkuse säilitamist ja looduse kahjustamise vältimist ning maahõivehierarhiat.
7.	Kuivõrd kehtiva § 12 pealkiri on „Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte“, teeme ettepaneku muuta paragrahvi pealkirja seoses lõike 3 ja lisatava lõike 4 sisuga, mis ei ole otseselt seotud maakasutusega.	Mittearvestatud	Leiame, et põhimõtte nimetus on jätkuvalt asjakohane.
8.	Eelnõu § 1 punktiga 19 lisatakse § 65 lõige 4, mis on seotud maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapi ärajätmisega. Lõikega nähakse ette, et pärast maakonnaplaneeringu kooskõlastamist ja arvamuse andmiseks esitamist teeb planeeringu koostamise korraldaja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande nõuetele vastavaks tunnistamise otsuse. Jääb selgusetuks, miks edaspidi puudub vajadus viia läbi planeeringuga seotud menetlusnõuete kontroll, kuid täiendavalt tuleb viia läbi KSH aruande (kuid mitte KeHJS § 39 kohase programmi) menetlusega seotud nõuetele vastavuse kontroll. Juhime tähelepanu, et KeHJS § 42 lõike 5 punkti 1 kohaselt kontrollitakse KSH aruande vastavust nõuetele vastavaks tunnistatud KSH programmile. Praegusel juhul eelnõuga programmi nõuetele vastavuse kontrolli ja nõuetele vastavaks tunnistamist ei reguleerita. Lisaks jääb selgusetuks, miks on KSH aruande nõuetele vastavuse kontroll ja nõuetele vastavaks tunnistamine vajalik üksnes maakonnaplaneeringute, mitte teiste planeeringuliikide puhul.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.
9.	Kliimaministerium on seisukohal, et planeeringutele koostatavate KSH-de menetluses on piisav, kui reguleeritud on tingimus, mille	Arvestatud	Eelnõu vastab ettepaneku mõttele selle asjakohases vormis.

	kohaselt tuleb KSH aruande tulemused lisada planeeringusse (vastavalt täiendatakse § 65 lõiget 1). PlanS § 66 kohase vastuvõtmise etapi kehtetuks tunnistamise korral on võimalik vastavasisuline nõue siduda näiteks avaliku väljapaneku sätetega (näiteks: „Pärast keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande tulemuste lisamist maakonnaplaneeringusse korraldab maakonnaplaneeringu koostamise korraldaja selle avaliku väljapaneku.“).		
10.	Eelnõu § 1 punkti 21 järgi muudetakse paragrahvi 67 lõike 1 esimene lause ja sõnastatakse järgmiselt: „Pärast maakonnaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastamist ja arvamuste alusel vajalike muudatuste tegemist korraldab maakonnaplaneeringu koostamise korraldaja nende avaliku välja paneku.“ Teeme ettepaneku sõna „nende“ asendada sõnadega „maakonnaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu“, et ei jääks vale arusaam, et mõeldakse kooskõlastusi ja arvamusi.	Osaliselt arvestatud	Muudame eelnõu § 1 punkt 14 (vanas numeratsioonis 21) sõnastust, kuna see jättis eksliku mulje juba selle esialgses sõnastuses. Kuna keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu on juba enne kooskõlastamise protsessi avalikustatud ja selle tulemused on kooskõlastamiseks maakonnaplaneeringusse integreeritud, ei ole põhjendatud sõnastuses välja tuua, et keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne avalikustatakse. Asjakohane on viidata vaid maakonnaplaneeringu avalikustamisele.
11.	Kui eelnõu § 1 punkti 21 kohaselt (§ 67 lõige 1) toimub nii maakonnaplaneeringu kui ka KSH aruande avalik väljapanek ja arutelu, siis tuleks muuta vastavalt ka § 67 pealkirja: „Maakonnaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande avalik väljapanek“ (vt nt kehtiv § 64, 65 pealkirjad), samuti § 67 teiste sätete sõnastust.  Lisaks tekitab küsitavust see, et miks peab toimuma kaks avalikustamist (§ 62 ja 67), vahepeal küsitakse ainult kooskõlastusi ja arvamusi. Kui maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapp jääb ära, siis kaaluda, kas võiks piirduda ühe avalikustamise korraldamisega.	Mittearvestatud ja selgitame	Mittearvestamise osas vt eelmine selgitus. Selgitame, et hetkel ei ole põhjendatud kaasamiste vähendamine. Kaalume edaspidi planeerimispraktika alusel, kas mõlema avalikustamise läbiviimine on põhjendatud ja vajalik olukorras, kui vahepeal vastuvõtmist ei toimu.

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

Lisa 3

12.	Eelnõu § 1 punktiga 24 täiendatakse § 75 lõike 1 punkti 18 pärast sõna „kõrguspiirangu“ tekstiosaga „vajaduse korral vaatekoridoride“. Tervikteksti vaadates kohalduks lisanduv „vajaduse korral“ ka loetelu lõpus olevatele „haljastusnõuetele“, mis seletuskirja kohaselt ei tundu olevat täienduse eesmärk. Palume korrigeerida sätet.	Arvestatud	Sõnastust vastavalt korrigeeritud.
13.	Eelnõu § 1 punkti 36 sõnastus ei lähe kokku § 129 lõike 1 kehtiva sissejuhatava lausega: „Detailplaneeringu koostamise võib lõpetada, kui:“. § 129 lõiget 1 täiendatakse punktiga 5 järgmises sõnastuses: „5) muud käesoleva lõike punktides 1–4 nimetamata põhjendatud juhud.“ Sõnastada punkt näiteks järgmiselt: „esinevad muud käesoleva lõike punktides 1–4 nimetamata põhjendatud juhud“.	Arvestatud	Sõnastust vastavalt korrigeeritud.
14.	Leiame, et KSH algatamise ja eelhinnangu andmise vajalikkuse määramisel tuleb lähtuda KeHJSi nõuetest, mis sätestab, millise tegevuse puhul on KSH algatamine kohustuslik ja millal on nõutav eelhinnang. Kui soovitakse igale ORMEt kavandavale detailplaneeringule algatada KSH, siis peaksid ORME määruses ja KeHJS § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevused olema omavahel kooskõlas.	Arvestatud	Eelnõud vastavalt muudetud.
15.	Kliimaministerium on üle võtnud energiatõhususe direktiivi mille artikkel 3 sätestab: „Kooskõlas energiatõhususe esikohale seadmise põhimõttega tagavad liikmesriigid, et energiatõhususega seotud lahendusi, sealhulgas nõudluse poole ressursse ja süsteemi paindlikkust, hinnatakse kavandamis-, poliitika- ja olulistes investeerimisotsustes, mille igäühe väärtus on suurem kui 100 000 000 eurot või transporditaristu projektide puhul 175 000 000 eurot, ning mis on seotud järgmiste sektoritega: a) energiasüsteemid ja b) energiaga mitteseotud sektorid, kui need sektorid mõjutavad energiatarbimist ja energiatõhusust, näiteks hooned, transport, vesi, info- ja kommunikatsioonitehnoloogia, põllumajandus ja finantssektor“. See põhimõte võetakse üle energiamajanduse korralduse seadusega (EnKS), milles sätestatakse energiatõhususe		Võtame teadmiseks.

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

Lisa 3

	esikohale seadmise põhimõtte rakendamine. Kui EnKS muudatus jõustub, tuleks ka PlanSis viidata vastavale sättele.		
16.	PlanS § 130 lõike 2 punkti 4 kohaselt ei või planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingut planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks, kui planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks. Teeme ettepaneku PlanS § 130 lõike 2 punkt 4 tunnistada kehtetuks alljärgnevatel põhjendustel. KMH menetluses arendaja valib KMH juhteksperdi, koostab koostöös juhteksperdiga KMH programmi ja aruande ning kannab KMHga seotud kulud. KMH juhteksperdi, kes on sõltumatu, ülesanne on tagada keskkonnamõjude objektiivne, põhjalik ja õigusaktidele vastav hindamine. Selline lähenemine on praktikas ennast õigustanud – süsteem toimib stabiilselt ja usaldusväärselt. Selle tõenduseks on asjaolu, et kogu KMH regulatsiooni kehtimise aja jooksul ei ole üheltki KMH juhteksperdilt litsentsi ära võetud.	Arvestatud	Eelnõu täiendatud.
17.	Kliimakindla majanduse seaduse (KKMS) eelnõu jaoks töötasime välja § 25 „Kestliku ruumilise arengu põhimõte“. Kuna KKMS põhimõtted otsustati integreerida valdkondlikesse seadustesse, palume järgmised KKMSi sätted lisada sobival kujul PlanSi: KKMSi eelnõu § 25 lõige 2 lisada sobival kujul PlanSi § 12; KKMSi eelnõu § 25 lõige 3 lisada sobival kujul PlanSi § 12; KKMSi eelnõu § 25 lõige 4 lisada sobival kujul PlanSi § 6.	Mittearvestatud	Kliimaministeeriumi kodulehelt avalikustatud kliimakindla majanduse seaduse eelnõu viimasest versioonist (dets 2024) ei ole leitavad § 25 lõiked 3 ja 4. Eelnõu § 25 lõige 2 sisustab valglinnastumise mõiste, mille lisamise vajadus otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte juurde jääb arusaamatuks.
Eesti Linnade ja Valdade Liit			
1.	Eelnõu § 1 p 6. Eelnõust ja seletuskirjast ei selgu, kas sotsiaalmeedias teadete avaldamisele kehtivad ajalehtede teadete avaldamise tähtajad. Samuti puuduvad selgitused, kuidas kohalik omavalitsus peab postituse tegemist fikseerima nt heakskiidu andmise menetluse tarbeks.	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.
2.	Eelnõu § 1 punktid 26 ja 27. Seletuskirjas puuduvad selgitused kuidas kohalik omavalitsus peab fikseerima teate õigeaegse ilmumise nt heakskiidu andmise menetluse tarbeks. Mitmete omavalitsuste,	Mittearvestatud	Viidatud muudatused (uues numeratsioonis 21 ja 22) ei käsitle ajalehes teavitamise nõude sisse toomist, vaid nende nõuete leevendamist.

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

Lisa 3

	näiteks Võru Valla Teataja ilmub 11 korda aastas (st korra kuus, v.a juulis) ning ajalehes on kirjas ainult ilmumise kuu ja aasta, mitte täpne kuupäev. Kas piisavaks kinnituseks oleks sel juhul digitaalarhiivi viide, kus on ilmumise kuupäev kirjas (vt ka <a href="https://dea.digar.ee/?a=d&amp;d=voruvalla20250208&amp;e=-----et-25--1--txtxIN%7ctxTI%7ctxAU%7ctxTA-----">https://dea.digar.ee/?a=d&amp;d=voruvalla20250208&amp;e=-----et-25--1--txtxIN%7ctxTI%7ctxAU%7ctxTA-----</a> ).		Seetõttu ei ole asjakohane selgitustes kirjeldada seda, kuidas on võimalik fikseerida teadete õigeaegset ilmumist. Ajalehes teavitamise nõudeid käsitleb täpsemalt 01.07.2015 jõustunud PlanS-i juurde koostatud <a href="#">seletuskiri</a> , täpsemaid nõudeid õigeaegse ilmumise fikseerimisele käsitletud ei ole. KOV pädevuses on otsustada, kuidas kinnitada, et ajalehe teavitused on õigeaegselt ilmunud.
3.	Eelnõu § 1 punktid 37 ja 38. Enamikel omavalitsustel on kehtestatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord. Palun eelnõu seletuskirjas avada ka sellega seonduvat: 1) kas muudatus toob kaasa vajaduse kordade muutmiseks või uute kehtestamiseks? 2) kas taas seatakse kohalikele omavalitsustele tähtajad – kui jah, siis millised?	Selgitame	1) jah toob (punktiga 30 (vanas numeratsioonis 37) muudetakse „rajatised“ „ehitisteks“ mh PlanS § 131 lg-s 2 <sup>1</sup> ). Seda juhul, kui KOV soovib peale muudatuse jõustumist sõlmida halduslepinguid lisaks rajatiste ehitamisele/rahastamisele ka ehitiste ehitamiseks/rahastamiseks. 2) ilma korra kehtestamiseta või olemasoleva täiendamiseta (hoonete osas) ei saa õiguspäraselt halduslepinguid hoonete ehitamiseks või rahastamiseks sõlmida. Seega konkreetset tähtaega ei seata, kuid juhul, kui KOV soovib hoonete osas halduslepinguid sõlmida on korra kehtestamine selle eelduseks. Juhime tähelepanu, et seletuskirjas on juba asjakohaselt vastavat muudatust selgitatud.
4.	Eelnõu § 1 punkt 44 (DP koostamise tähtaja lühendamine 3 aastalt 2.5 aastale). Kui tegu on detailplaneeringuga, mis muudab üldplaneeringu põhilahendust ning seejuures osutub vajalikuks läbi viia KSH menetlus, tellida täiendavaid uuringuid, esitada dokumente korduvalt kooskõlastamiseks/arvamuse andmiseks, vastata vastuväidetele ning läbida heakskiidu andmise menetlus, siis kulub	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.

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

Lisa 3

	ainuüksi menetlustoimingute läbiviimisele 300–350 päeva. Planeeringulahenduse kvaliteedi tagamiseks peab keerukamatel juhtudel konsultandile jääma piisav aeg töö teostamiseks (mitmeid uuringuid saab läbi viia ainult vegetatsiooni perioodil) ning kohalikule omavalitsusele mõistlik aeg materjalide läbi töötamiseks ja sisendi andmiseks. Seetõttu meie arvates ei ole põhjendatud ega otstarbekas seada sisuliselt erinevatele menetlustele ühte tähtaega.		
5.	Eelnõu § 1 punkt 45 (DP automaatne kehtetuks muutumine 7 aasta pärast kui ei ole asutud ellu viima). Eelnõust ega seletuskirjast ei selgu, kas detailplaneering kaotab kehtestamisest seitsme aasta täitumisel n-ö automaatselt kehtivuse võib peab kohalik omavalitsus infot koguma, asjaolusid kaaluma ning seejärel lähtuma planeerimisseaduse §-s 140 seatud tingimustest. Ühtlasi ei selgu eelnõust ega seletuskirjast kuidas toimub planeeringu kehtivuse pikendamine seitsme aasta võrra. Palume selgitada: 1) kas, kuidas ja keda peab enne otsustamist kaasama? 2) kas planeeringu kehtivuse jätkumise üle otsustamise pädevus on selle kehtestajal või on ka see volikogu ainupädevuses?	Arvestatud	Eelnõu ja seletuskirja täiendatud. 1) detailplaneeringu (DP) kehtivusaja pikendamine viiakse läbi toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata. Pikendamisest teavitatakse kehtestamise nõudeid järgides. 2) sätet täiendatud viisil, mis võimaldab KOV-il otsustada, kes on pädev DP kehtivuse jätkumise üle otsustama.
6.	Teeme ettepaneku sisustada majandus- ja tööstusministri määruse eelnõu „Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded“ § 2 punktis 5 nimetatud ruumiandmete mõiste. Millisel kujul ja mahus huvitatud isik need esitama peaks? Selgitame, et maaomavalitsustes koostavad ja esitavad huvitatud isikud/kinnisasja omanikud lihtsamatel juhtudel detailplaneeringu algatamise taotluse sageli ise, konsultanti kaasamata. Mõiste sisustamine on vajalik mõistmaks, kas taolise menetluspraktikaga jätkamine on ka määruse kehtima hakkamise järgselt võimalik.	Selgitame	Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.
<b>Eesti Planeerijate Ühing</b>			
1.	Jätta eelnõust välja maakonnaplaneeringule siduva iseloomu andvad sätted (ennekõike eelnõu punktid 12, 13 ja 14) ning säilitada maakonnaplaneeringute strateegilisele tasandile vastav iseloom.	Arvestatud	Muudatused eelnõust välja jäetud.



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

Lisa 3

2.	Loobuda ORME mõistest ja selle reguleerimisest planeerimisseaduses täielikult.	Mittearvestatud	Vajab täiendavat analüüsi arvestades ka ORME-de nimekirja VV määruses <a href="#">102</a> .
3.	Täiendada eelnõu ning tunnistada kehtetuks planeeringute heakskiitmise regulatsioon.	Mittearvestatud	Kaalume arvestamise võimalust planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.
4.	<p>Määruse „Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded“ eelnõu osas märgime:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Detailplaneeringu algatamise taotluse juures peab kindlasti olema ka skemaatiline osa, mis annaks ka visuaalselt edasi, mida kavandatakse.</li> <li>2. Palume detailplaneeringu algatamise taotluse nõuete osas veelkord kaaluda, kas kõik need nõuded on vajalikud ning täidetavad. Nt punktid 6 ja 7 (mõjude kirjeldus ning uuringute vajadus) ei ole taotlusele esitatavad nõuded vaid pigem omavalitsuse poolt algatamisel esitatavad nõuded, mida detailplaneeringu koostamise käigus täita. Seega peavad need pigem kuuluma detailplaneeringu lähteseisukohtade juurde. Detailplaneeringuid ei koostata üksnes suurarendustele ja suurarendajate poolt, detailplaneeringute koostamine võib olla vajalik ka eraisikutele näiteks ühepereelamu rajamiseks. Seega peab detailplaneeringu taotluse esitamine olema võimalikult lihtne ja täidetav ka eksperdi kaasamiseta.</li> <li>3. Punkt 8 tuleks ümber sõnastada näiteks järgmiselt: vajaduse korral muu kohaliku omavalitsuse poolt nõutav põhjendatud ja asjakohane teave.</li> </ol>	Selgitame	Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.
5.	Eelnõu punktiga 41 muudetakse detailplaneeringute koostamise aega kahe ja poole aastani. EPÜ hinnangul on tegemist sisutühja sättega, sest sellel ei ole tagajärgi. Kehtestamise aeg on kunstlikult tekitatud ning ei arvesta muuhulgas, et teatud juhtudel tuleb detailplaneeringute koostamisel läbi viia keskkonnamõju hindamine või uuringud, mis	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.

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

Lisa 3

	võivad kesta näiteks terve aasta (tuuleparkide linnustiku uuringud näiteks vajavad sesoonsust).		
6.	Planeeringute avalikustamise puhul peame oluliseks, et planeerimisseadus sätestaks kaasamiskanalite vabaduse, mis tähendab, et planeerimisseadus ei reguleeri kanaleid, kus näiteks omavalitsus oma planeeringuteateid avalikustama peab vaid omavalitsusel oleks ise võimalik valida sobivad kanalid.	Mittearvestatud	Kõigi teavituskanalite vabaks jätmise ei ole õigustatud avalikkuse ja isikute vaatest, kellel peab säilima teave, milliseid kanaleid jälgida ja kust otsida teavet juhul, kui nad on huvitatud enda elukoha ümber toimuvast või soovivad planeerimismenetlustega kursis olla.
<b>Maa- ja Ruumiamet</b>			
1.	Punkt 3 kohaselt jäetakse paragrahvi 41 lõikest 2 välja tekstiosa „kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute“. Teeme ettepaneku jätta see lõige muutmata, kuna KOV EP-sid on juba kehtestatud ja mitmed on veel ka koostamisel (suur osa tuuleparkide planeerimiseks koostatavatest planeeringutest on KOV EP-d), siis on põhjendatud ka nende planeeringute lisamine PLANK-i.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.
2.	Punkt 4 – planeeringu elluviimise mõiste täiendamine. Teeme ettepaneku tuua PlanS-is täpsemalt välja (seletuskiri ei ole meie hinnangul piisav), millised on planeeringu alusel tehtavad tegevused, millega alustamisel loetakse, et planeeringut on asutud ellu viima. See aitab paremini mõista, milliste tegevuste tegemise järgselt ei kaota planeering 7 aasta möödumisel kehtestamisest arvates oma kehtivust.	Arvestatud	Eelnõu teksti muudetud.
3.	Punkt 5 – kvaliteetse ruumi põhimõtte lisamine. Oleme seisukohal, et PlanS peaks andma paremad tööriistad elukeskkonna parendamise põhimõtte sisustamiseks ning arvestama ka kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega. 2019 töötati ruumiloome töörühma poolt välja kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid, mida soovitatakse Eesti ruumiloome valdkonnas ruumiotsuste kaalumisel arvestada ja mis on välja toodud ka MaRu veebilehel kui alus, millest lähtuda.	Selgitame	Sõnastasime eelnõu § 1 punkti 4 (vanas numeratsioonis 5) ümber viisil, mis tagab haakumise ehitusseadustikus kasutatavate mõistetega. Lähtusime sõnastamisel sellest, et põhimõtted peavad võimaldama planeerimismenetluses asjakohaselt kvaliteetse ruumi põhimõtetest lähtuda.

	Teeme ettepaneku paragrahvi 8 teksti teine lause sõnastada järgnevalt: „Planeerimisel peab arvestama asukoha eripära ja konteksti ning aitama kaasa funktsionaalse, kestliku ja kvaliteetse ruumi loomisele“.		
4.	Punkt 12 kohaselt paragrahvi 55 lõiget 2 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses: „Kui üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei kajasta maakonnaplaneeringus sätestatud, on maakonnaplaneering detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks.“ Ettepanek on lisada, et maakonnaplaneering on detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks üksnes osas, mida üldplaneering ei käsitle.	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.
5.	Punkt 32 kohaselt täiendatakse paragrahvi 124 lõikega 9 <sup>1</sup> järgmises sõnastuses: „(9 <sup>1</sup> ) Kui detailplaneering koostatakse alal, kus üldplaneering puudub, kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.“. Palume eelnõu seletuskirja täiendada ning selgemini välja tuua erisused ja nõuded, kuidas tuleb läbi viia koostöö ja kaasamine, kui detailplaneering koostatakse alal, kus üldplaneering puudub.	Arvestatud	Sellise detailplaneeringu (DP) koostamisel tuleb koostöö ja kaasamine viia läbi nii nagu see viiakse läbi üldplaneeringut muutvate DP-de puhul. Korrigeerisime vastavalt seletuskirja.
6.	Eelnõu punkt 34 – katastriüksuse moodustamisel krundi piiridest lähtumine. Oleme arvamisel, et katastriüksuste piiride muutmine võiks kõne alla tulla vaid erandlikes olukordades (see oli ka kohtu poolt antud suunises toodud mõte, vt RKHKo 3-20-952) kui eeltoodud riskid ja ohud on välistatud. Teeme ettepaneku paragrahvi 126 lõike 6 teine lause sõnastada järgmiselt: „Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul lubada detailplaneeringus määratud krundi piire muuta, kui muudatuse järgselt on tagatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviidavus ning see ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud, kuna <a href="#">EhS ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu</a> näeb ette, et edaspidi saab projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus ettenähtud krundijaotust tingimisel, et planeeringualale esialgu antud ehitusõigus ei muutu. Selle muudatuse jõustumisel vajadust PlanS-i muutmiseks enam ei ole.

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

Lisa 3

	avaliku huviga ning detailplaneeringus ja üldplaneeringus määratud tingimustega“.		
7.	Eelnõu punkt 42 – detailplaneeringu automaatne kehtetuks muutumine 7 aasta möödumisel. Regulatsioonist ei selgu, et millised on nõuded või menetlus tuleb läbi viia detailplaneeringu kehtivuse pikendamiseks.	Arvestatud	Eelnõu ja seletuskirja täiendatud. DP kehtivusaja pikendamine viiakse läbi toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata. Pikendamisest teavitatakse kehtestamise nõudeid järgides.
8.	Eelnõu § 2 näeb ette, et planeeringu koostamise korraldaja esitab enne 2022. aasta 1. novembrit kehtestatud planeeringute kohta planeerimisseaduse § 4 <sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse hiljemalt 31.12.2030.“ Palume selgitada, mis saab siis, kui planeeringu koostamise korraldaja ei esita hiljemalt 31.12.2030 enne 2022. aasta 1. novembrit kehtestatud planeeringute kohta planeerimisseaduse § 4 <sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmeid planeeringute andmekogusse?	Selgitame	Eeldus on, et avaliku halduse kandjad, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutused täidavad seaduses ettenähtud nõudeid. Juhul, kui siiski nimetatud nõudeid ei täideta, saab isik, kelle õiguseid järgimata jätmine riivab, pöörduda kohustamiskaebusega kohtu poole.
9.	Eelnõu § 2 näeb ette, et enne planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduse redaktsiooni, mis kehtis enne käesoleva paragrahvi jõustumist. Menetlus viiakse lõpuni hiljemalt 31.12.2026. Eelnõust ei selgu, mis saab KOV EP menetlustega, mida ei jõuta mingil põhjusel viia lõpuni hiljemalt 31.12.2026. Osade eriplaneeringute puhul näeb nende koostamise ajakava ette kehtestamise 2027. aastal.	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.
10.	Ettepanekud DP algatamise taotluse kohta: 9.1. Majandus- ja tööstusministri määruse § 2 lõike 1 punktid 2 ja 3 on sarnase sisuga ning nendest oleks otstarbekas moodustada üks punkt. 9.2. Majandus- ja tööstusministri määruse § 2 lõike 1 punktide 6 ja 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu algatamise taotlusele esitada: „6) kavandatava ehitisega eeldatavasti kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale	Selgitame	Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.

	<p>avalduvate mõjude kirjeldus; 7) planeeringu koostamiseks teadaolevate vajalike uuringute ja analüüsides nimekirja koos kirjeldusega;“ Kuna punktide 6 ja 7 täpne sisu ei pruugi olla kohe selgelt detailplaneeringu algatamise taotlejale teada, siis võiks see jääda planeeringu koostamise korraldaja hinnata, analüüsida, kaaluda ning koostada.</p> <p>9.3. Majandus- ja tööstusministri määruse § 2 lõike 2 sõnastusest ei selgu, milline on nõuetele vastav ruumianalüüs ning missugust infot peab sisaldama nõuetele vastav ruumianalüüs ning kes on pädev seda koostama. Kes ja missuguste nõuete alusel hakkab esitatud ruumianalüüsi hindama.</p> <p>Palume täiendada määruse sõnastust eelpool toodu osas.</p>		
<b>Keskkonnaamet</b>			
1.	<p>Eelnõu § 1 punkt 1. Juhime edaspidiseks tähelepanu, et kavandamisel on looduskaitse seaduse (LKS) muudatused, mille jõustumisel oleks võimalik läbi viia eraldiseisev Natura hindamine juhul, kui see on vajalik, aga puudub vajadus KSH läbiviimiseks. LKS muudatuste jõustumisel tuleks detailplaneeringute menetluses lisaks KeHJS-es toodud menetlusnõuetele asjakohasel juhul lähtuda ka LKS-is sätestatavatest menetlusnõuetest.</p>	Teadmiseks võetud	Vastava muudatuse jõustumisel lisame asjakohase viite PlanS-i.
2.	<p>Eelnõu § 1 punkt 2. Lisatavas lauses on ekslik viide KeHJS §-le 6<sup>1</sup>. Viidatud paragrahv ei reguleeri KSH eelhindangu andmise aluseid, vaid nõudeid keskkonnamõju hindamise (KMH) eelhindangule. KSH eelhindangu andmise alused on sätestatud KeHJS §-s 33 ja PlanS-is erinevate planeeringuliikide juures (§ 55 lg 3, § 74 lg 4, § 124 lg 6, § 142 lg 6). Teeme ettepaneku parandada.</p>	Arvestatud	Sättest viide KeHJS §-le 6 <sup>1</sup> välja jäetud ja sätestatud, et „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohase eelhindangu koostamise korral on eelhindang planeeringu juurde kuuluv lisa.“
3.	<p>Eelnõu § 1 punkt 3. Kavandatava rakendussättega (EhSRS § 3010) antakse võimalus enne PlanS 7.-nda peatüki kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud lõpuni menetleda kuni 31.12.2026. Seetõttu jääb selgusetuks, kas pärast PlanS § 4<sup>1</sup> lõike 2 muudatuse jõustumist kehtestavad planeeringud tuleks samuti säilitada ning avalikustada planeeringute andmekogus. Teeme</p>	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.

	ettepaneku kaaluda õigusselguse huvides vastava rakendussätte lisamist. Ühtlasi märgime, et peame oluliseks, et planeeringute andmekogust oleksid leitavad ka kehtestatud eriplaneeringud		
4.	Eelnõu § 1 punkt 8. Eelnõus pole selgitatud, milliste kriteeriumite alusel tuleb kliimamuutustega planeerimisel arvestada ning millised tegevused järgnevad kui kliimamuutustega pole piisavalt arvestatud. Seletuskirjas on küll viidatud, et kliimakindla majanduse seaduse eelnõu on Kliiministeriumis koostamisel, kuid juhime tähelepanu, et alles koostamisel oleva eelnõu põhjal ei ole õiguskindlalt võimalik sisustada teise eelnõu muudatuse sisu. Meie hinnangul tuleb seetõttu ka kõnealuses eelnõus täpsemalt selgitada, kuidas kliimamuutustega arvestamine peaks planeerimismenetluses toimuma, mh täpsustada, kas ja millises osas on kliimamuutustega arvestamise eest vastutavaks Keskkonnaamet ning vajadusel mõjuanalüüsis hinnata ka mõju asutuse eelarvele ja halduskoormusele.	Selgitame	Seletuskirjas on toodud, et kliimamuutustega arvestamiseks tuleb planeeringuga näha ette meetmed, millega kohandatakse elukeskkonda kliimamuutustele, nt kuumasaarte vältimiseks, tugevate sajuhoogude toimetulekuks jne. Tegemist on põhimõttega, mitte konkreetse ülesandega, mis on toodud kõigi planeeringuliikide juures eraldi. Kliimamuutustega arvestamiseks on võimalik näha planeeringutes ette ka meetmed kliima muutumisega kaasnevate riskide (nt sagenevate tormide, üleujutuste, põudade ja ekstreemsete ilmastikunähtuste) maandamiseks. PlanS-iga eraldi vastustust Keskkonnaametile ette ei nähta.
5.	Eelnõu § 1 punkt 19. Jääb arusaamatuks, millisel õiguslikul alusel KSH aruande nõuetele vastavaks tunnistamise otsus tehakse ning mis toimet see planeerimismenetluses omab. Märgime, et viidatud KeHJS § 42 lg-te 5 ja 6 (kehtiva õiguse alusel rakendatakse muude dokumentide KSHdele, nt arengukavad, strateegiad jm) all mõeldakse olukorda, kus KSH aruande nõuetele vastavaks tunnistamise otsust tehes kontrollitakse, kas KSH aruanne vastab nõuetele (sh on 3 (3) sisult piisav) ning sellega KSH menetlus lõpeb. Planeerimismenetluse käigus läbiviidav KSH menetlus erineb sellest ja ka eelnõu § 1 p 21 näeb pärast KSH aruande nõuetele vastavaks tunnistamist veel ette planeeringu ja KSH aruande avalikustamise. Samuti sätestab PlanS § 69 lg 3 vajadusel ka hiljem KSH aruande täiendamise. Seetõttu jääb siiski selgusetuks, mis tähendust KSH aruande vastavaks tunnistamise otsus omab.	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.

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

Lisa 3

	Lisaks märgime, et KeHJS § 42 lg 5 ja 6 alusel KSH aruande vastavaks tunnistamise otsust tehes ei kontrollita, kas KSH tulemused on arvesse võetud ka strateegilises planeerimisdokumendis. Selleks on teised sätted, nt KeHJS § 43 p 1 ja sätted PlanS-is erinevate planeeringuliikide juures. KeHJS-i sõnastuse „aruande asjakohasust ja piisavust strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamiseks“ tähendus on hinnang KSH aruande info piisavusele, mitte kas KSH tulemused on strateegilises planeerimisdokumendis ka arvesse võetud. Palume eelnõu seletuskirja selles osas täpsustada ja täiendada.		
6.	Eelnõu § 2. Palume seletuskirjas selgitada, kas ja kuidas kavandatav menetluste lõpule viimise kuupäev on kooskõlas menetluses olevate kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute eeldatava kehtestamise ajaga. Lisaks sellele tuleks õigusselguse huvides täpsustada, kas tegemist on õigust lõpetava tähtajaga ja kui on, siis millised tagajärjed võivad olla tähtaja saabumisel neile planeeringutele, mida ei ole siiski jõutud kehtestada.	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.
7.	Eelnõu lisa 1 (DP algatamise taotluse vorm). Eelnõus ega seletuskirjas ei ole täpsemaid suuniseid ruumianalüüsi ulatuse või meetodika kohta. Meie hinnangul vajaks täpsustamist kui põhjalikku analüüsi oodatakse ja mida täpsemalt on vaja käsitleda, et anda kinnitus taotletud planeeringuala sobivuse ruumilise mõjuga ehitise kavandamiseks ja välistavate tegurite puudumise kohta (nt kas kinnituse, et taotletud planeeringuala on sobivaim, saab luua üksnes seotuna maaomandiga)	Selgitame	Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.
<b>Narva linn</b>			
	Eelnõu § 1 p 12. Käesolevat muudatust ei ole võimalik rakendada, kuivõrd maakonnaplaneeringu ülesanded ning koostamise täpsusklass ei sisalda infot, mis saaks olla aluseks detailplaneeringute ja ammugi mitte projekteerimistingimuste koostamisele. Maakonnaplaneeringud on eelkõige riigi tasandi planeeringud ja nende viimine KOV tasandi ruumiotsuste aluseks sellises detailsusastmes ei ole rakendatav. Ettepanek on muudatus eemaldada.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.

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

Lisa 3

	Eelnõu § 1 p 13. Kuivõrd maakonnaplaneeringu ülesanded ning koostamise täpsusklass on suhteliselt üldised, võib see muudatus tuua kaasa õigustamatuid olukordi isikut põhiõiguste riivel ning rakendusüksustel (ametnikel) asuva kinnisomandi kitsenduste seadmisel. Ettepanek muudatus eemaldada.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.
3.	Eelnõu § 1 p 41. Kolme aasta asendamine paragrahvi 139 lõikes 2 kahe ja poole aastaga tuginedes Eesti keskmisele menetlusajale on suvaline ning lähtub ilmselgelt muudatuse tegija kogenematusel planeerimisvaldkonnas. Menetlusaeg on lähtub ennekõike planeeringute keerukusastmest, nii ruumiliste lahenduste leidmisel kui kaasamisprotsessis. Ettepanek seletuskirjas täpsemalt kirjeldada kuidas peab KOV käituma planeeringutega, kus ei ole võimalik eelnimetatud põhjustel seaduse punkti rakendada.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.
4.	Eelnõu § 1 p 34. Antud punkt muudab mõtetuks § 126 lg 1 p 1, kus detailplaneeringu ülesannete hulgas on planeeringuala kruntideks jaotamine. Samuti jääb arusaamatuks, kuidas käsitleda, kas planeering on elluviidav kui kehtestatud planeeringus on seotud hoonestusala krundi piiridega, krundi haljastus jms pinnad on määratakse %na suhtes krundi suurusega. Sellise punkti lisamine tekitab ainult segadust planeeringute elluviimisel. Kõiki antud probleeme on võimalik lahendada detailplaneeringu koostamisel. Ettepanek punkt eemaldada.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud, kuna <a href="#">EhS ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu</a> näeb ette, et edaspidi saab projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus ettenähtud krundijaotust tingimuse, et planeeringualale esialgu antud ehitusõigus ei muutu. Selle muudatuse jõustumisel vajadust PlanS-i muutmiseks enam ei ole.
5.	Eelnõu § 1 p 42 (DP automaatne kehtetuks muutumine). Sarnaselt p 41 muudatusega on tegemist sisustamata muudatusega, kuivõrd ka siin puudub rakenduslik osa, regulatsioon, millest lähtuda. Kas peale 7 a möödumist kaotavad detailplaneeringud kehtivuse automaatselt? Või peab kehtestanud haldusorgan tegema vastava otsuse? Kes selle üle järelevalvet teostab? Samuti on täiesti selgusetu, kuidas toimub kehtivuse pikendamine. Kas ja kes peab seda taotlema? Kui palju enne detailplaneeringu kehtivuse lõppu peab seda taotlema?	Arvestatud	Eelnõu ja seletuskirja täiendatud. Eelnõu § 1 punktis 3 toodud elluviimise alguse sisu muudetud viisil, mis võimaldab DP kehtivust hinnata ilma täiendavaid otsuseid tegemata. DP kehtivusaja pikendamine viiakse läbi toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi



	<p>Kes teeb pikendamise otsuse ja milline on menetlus? Üldjuhul saab Eestis haldusmenetluse korras teha pikendamise otsuseid sama organ kes võttis vastu kehtestamise otsuse. St antud juhul volikogu? Kui üldplaneeringut muutev detailplaneeringu muutub kehtetuks seletuskirjas välja toodud ehitusloa analoogi põhjal, siis milline on protsess üldplaneeringusse muudatuste sisse viimiseks, mis aja jooksul tuleb muudatused teha? Ettepanek täiendada seletuskirja.</p>		<p>viimata. Pikendamisest teavitatakse kehtestamise nõudeid järgides.</p> <p>Sätet täiendatud viisil, mis võimaldab KOV-il otsustada, kes on pädev DP kehtivuse jätkumise üle otsustama.</p> <p>Täpne teavitussüsteem, elluviimisega alustamise ning kehtivusaja pikendamisega seonduv lahendatakse PLANIS jätkuarenduste käigus, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja kasutajate vajadustest.</p> <p>Olukorras, kus kehtivuse kaotab üldplaneeringut muutev detailplaneering, jäävad üldplaneeringus tehtud muudatused kehtima, sest muudatus ei reguleeri üldplaneeringu kehtetuks muutumist. Analoogselt ei muutu üldplaneeringus tehtud muudatused kehtetuks ka siis, kui KOV tunnistab kehtetuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu (vt täpsemalt <a href="https://planeerimine.ee">planeerimine.ee</a>).</p>
6.	<p>Kaaluda planeeringute menetlemise riigilõivu kehtestamist, kuna planeeringute koostamine on KOV-idele pikaajaline halduskoormus.</p>	Mittearvestatud	<p>Riigilõivu kehtestamise võimalusest loobuti eelnõu väljatöötamiskavatsusele saadud tagasiside tõttu.</p>
7.	<p>Lisada PlanS § 128 lg 5 lähteseisukohtade nõue. Antud dokumendis kajastatakse KOV poolsed seisukohad detailplaneeringu koostamisele näiteks kas korraldatakse eskiisi avalikustamine ja millises koosseisus esitada avalikustamisele suunatavad dokumendid, kellega on vajalik läbi viia koostööd jms. Põhjalikult kirjas lähteseisukohtade sisu <a href="https://planeerimine.ee/docs/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/">https://planeerimine.ee/docs/noustik/detailplaneeringu-lahtekohad/</a>. Ka huvitatud isikul peab olema selge arusaam eeseesvast protsessist juba algatamise staadiumis (eriti selles osas, mis on KOV määrata täiendavalt seaduses kirjeldatule).</p>	Mittearvestatud	<p>PlanS ei takista soovi ja vajaduse korral algatamise otsuse juurde koostada lähteseisukohti. Seega on võimalik planeeringu koostamise korraldajal vajadusel need algatamise otsusele lisada. Kohustusliku nõude lisamine ei ole põhjendatud.</p>

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

Lisa 3

8.	§ 125 lg 5 eemaldada lausest lõik „olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale“ ja asendada see sõnastusega „olemasolevale hoonestatud alale jäävale kinnisasjale“. Põhjendus-tõlgendused on väga erinevad riigiametitel, mida võib lugeda olemasoleva hoonestuse vahele jäävaks kinnisasjaks ning on põhjendatud, et KOV saab otsustada kas PT väljastamine erandina on võimalik või mitte. Paindlikum lähenemine võimaldab vähendada detailplaneeringute koostamise kohustust asendades see avatud menetlusega projekteerimistingimustega ja kiirendada üldplaneeringuga kooskõlas olevate ehitussoovide ehituslubade menetlust.	Mittearvestatud	Kaalume arvestamise võimalust planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.
9.	PlanS-ist eemaldada § 138 Detailplaneeringu heakskiitmine kuna seadusest eemaldati põhimõtte avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvestamata jäänud arvamuste osas seisukoha kujundamine. Antud punkti jäänud põhimõtte, et kontrollitakse detailplaneeringu vastavust õigusaktidele, tuleks teha juba kooskõlastamise staadiumis.	Mittearvestatud	Kaalume arvestamise võimalust planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.
<b>Pärnu linn</b>			
1.	Eelnõu § 1 punkt 2. Planeerimisseaduse (PlanS) alusel vastuvõetud määrus „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ näeb ette, et planeeringu vormistatavad osad on seletuskiri, joonised (esitluskujud ja digitaalsed kihid) ning planeeringu juurde kuuluvad lisad. Samal ajal aga PlanS ei käsitle, millised planeeringu dokumendid on õigusakti osad. Praktikas peetakse õigusaktide osadeks vaid planeeringu seletuskirja ja jooniseid, mitte lisasid, sest planeeringu lisad on sisuliselt planeeringu praktilised dokumendid, mis täpsustavad, selgitavad ja täiendavad planeeringu seletuskirja (kirjaliku osa) ja jooniseid. Ettepanek: PlanS võiks selgelt olla välja toodud, millised on planeeringu kohustuslikud lisad, millised planeeringu dokumendid on õigusakti osad ja aluseks õigusakti rakendamisel.	Selgitame	Kohustuslikke lisasid ei ole, lähtuma peab konkreetsest planeeringust arvestades PlanS § 3 lõiget 4. Planeering kehtestatakse haldusaktiga. Planeering ise koosneb joonistest ja seletuskirjast. Lisad kuuluvad planeeringu juurde.
2.	Eelnõu § 1 punkt 4. Eelnõu kohaselt planeeringu elluviimise alustamiseks loetakse planeeringu alusel tehtavate tegevustega alustamist. Sellisteks tegevusteks on näiteks ehitusloa või	Arvestatud	Eelnõu ja seletuskirja teksti muudetud.

	projekteerimistingimuste taotlemine. Ettepanek: projekteerimistingimuste taotlemine tegevuste nimekirjast välja võtta, kuna kehtiva detailplaneeringu puhul projekteerimistingimuste taotlemine ei ole tingimata vajalik tegevus. Samuti võib see tekitada segadust ehitusseadustiku (EhS) alusel antavate detailplaneeringute täpsustavate projekteerimistingimuste puhul, kuivõrd detailplaneeringu täpsustamist ehk justkui muutmist ei saa pidada detailplaneeringu elluviimiseks.		
3.	Eelnõu § 1 punkt 5. Kuna metsamajandamine on muu ruumiline otsus, siis ei ole õige nõuda, et PlanS alusel on kohustus reguleerida metsamajandamist planeeringutega. Planeering peab tagama suunised ja tingimused muude ruumiotsuste säilitamiseks ja hoidmiseks, kuid mitte seda vahetult korraldama ja tagama. Näiteks ruumiotsus on, et tuleb tagada loodusalade ja elualade tasakaal, kuid seda kuidas seda hallatakse (nt metsa majandatakse), peaks tulema muust õigusaktist, sest metsa majandamine ei ole ilmtingimata loodusala mitte hoidmine ja säilitamine vaid hooldamine.	Selgitame	PlanS ei sisalda sätteid, mille alusel tuleb planeeringuga reguleerida metsa majandamist. Seda reguleerib eelkõige metsaseadus.
4.	Toetame sotsiaalmeedia kontode kasutamist planeerimisega seotud teadete avaldamise platvormina. Pärnu linn on sotsiaalmeedia kontot olulisemate planeeringute teadete avaldamisel ka täna juba kasutab. Ettepanek: Eelnõus jääb ebaselgeks, kas planeeringu koostamise korraldaja peab määrama või kinnitama, milline on tema ametlik planeeringute info avaldamise kanal. Samuti on ebaselge, kas see on analoogne PlanS § 128 lõikes 5 toodud infoga. Leiame, et sotsiaalmeedia kontol olev teade peaks olema lihtsasti loetav ja mitte liialt informatiivne ning suunama planeeringu koostamise korraldaja veebilehele, kus kajastatav informatsioon planeeringu kohta oleks põhjalikum. Palume selgelt reguleerida, et sotsiaalmeedia postituse alla jäetud kommentaare ei loeta PlanSi § 135 lõike 2 kohaseks arvamuseks. Arvamuste andmine peab jääma sellisele kujule nagu praegu, kuivõrd muul juhul muutuks nende käsitlemine ja sisuline	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.

	vastamine võimatuks või halduskoormust arvestades ebamõistlikuks (arvamuse andjaga kontakti leidmine jne).		
5.	Teeme ettepaneku eemaldada sõnad „võimaluse korral“ ka PlanSi § 10 lõikest 2. Huvide tasakaalustamise põhimõtte peab olema seaduses läbiv, mis tähendab seda, et ka riiklikku huvi väljendav planeering peab lähtuma lisaks riiklikest huvidest ka kohalikest huvidest ja vajadustest.	Mittearvestatud	Riiklike hüva väljendav planeering (nt REP, mis kavandab väga suure riikliku või rahvusvahelise huviga ehitisi) ei saa alati lähtuda kohalike huve väljendavatest planeeringutest, kuna vastasel juhul ei pruugi saada ehitisi rajada, kuid võimalusel kohalike huvidega alati arvestatakse.
6.	Eelnõu § 1 punkt 26 ja 27. Ettepanek: detailplaneeringu teadete ajalehtedest avaldamise kohustus seaduses üldse ära jätta, kuna teated on kättesaadavad vaid tasuta eest (ka veebis) ning planeeringu koostamise korraldaja ei saa lehtedes olevale sisule ligipääsu tagada.	Mittearvestatud	Täna esineb ühiskonnas siiski veel teatav digilõhe, mistõttu on ajalehtedes teadete avaldamine põhjendatud tagades teadetele juurdepääsu ka neile, kes internetti ei oska või ei soovi kasutada. Seda isegi arvestades asjaolu, et ajalehed on kättesaadavad vaid tasuta eest.
7.	1. Palume ORME detailplaneeringu algatamise taotluses nõutud ruumianalüüsile määrata kindlad sisu nõuded, vastasel juhul võib ruumianalüüsi sisukus väga tugevalt varieeruda. 2. Samuti palume detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse nõuded üle vaadata. Esitatud eelnõu kavandi järgi on tavapärase detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse puhul vajalik esitada andmed kaheksa punkti osas. Nendele vastamine võib osutuda taotlejale aga väga keeruliseks. Näiteks on ebaselge, mis erinevus on punktides 2 ja 3 toodud „Planeeringu koostamise vajadus koos põhjendustega“ ja „Planeeringu koostamise eesmärk“. Punkti osas 4 ei ole arusaadav, kas kavandatava ehitise ja seda teenindavate ehitiste kasutamise otstarve ning sellega seotud tegevuse kirjelduse puhul tuleb lähtuda määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Punkti 5 osas ei ole aga selge, milliseid ruumiandmeid silmas peetakse. Punkti 7 osas kahtleme, et algatamise taotlemisel suudab ja oskab taotleja ise välja pakkuda vajalikke uuringute ja analüüsides nimekirja koos kirjeldustega.	Selgitame	Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.

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

Lisa 3

8.	Eelnõu § 1 punkt 36. Ettepanek: seaduses tuleb reguleerida, millisteks tuleb pidada korduvaid 3 meeldetuletusi (millise intervalliga võib ning mitu teadet tuleb esitada, et neid saab lugeda korduvaks meeldetuletuseks).	Mittearvestatud	Tegemist on KOV enda kaalutusotsusega, kindlate meeldetuletuste kordade arvu, mis annaksid aluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks, reguleerimine seaduse tasandil ei ole põhjendatud.
9.	Eelnõu § 1 punkt 42. Toetame eelnõu ettepanekut detailplaneeringute kehtivuse reguleerimise osas. Ettepanek: detailplaneeringute kehtivuse lõppemise eel, kui ei ole tuvastatav planeeringu elluviimine, hakkab PLANK automaatseid teateid edastama KOVile ja detailplaneeringust huvitatud isikule.	Arvestatud	Seletuskirja vastavalt täiendatud. Ühtlasi juhime tähelepanu, et eelnõu ja seletuskirja teksti on saadud tagasiside pinnalt täiendatud.
10.	Eelnõu § 2. Eelnõu kohustab kanda enne planeeringute andmekogu asutamist ehk enne 01.11.2022 kehtestatud planeeringud planeeringute andmekogusse hiljemalt 31.12.2030. Seisukoht: eelnõus ei selgu kellele planeeringute andmekogusse lisamise kohustus jääb. Eelnõust selgub, et MKM-ile eraldati ELi taaste- ja vastupidavusrahastust digiteerimisprojekti jaoks 550 000 eurot, siis teeme ettepaneku, et enne andmekogu asutamist kehtestatud planeeringud kannab andmekogusse riik, nt MKM.	Arvestatud	Seletuskirja vastavalt täiendatud. Projekti jooksul digiteeritakse kõik Eestis kehtivad detailplaneeringud ning avalikustatakse planeeringute andmekogus. KOV-id peavad tagama kehtivatele planeeringute kättesaadavuse ning kontrollima tulemuste õigsust. Digiteerimine kaetakse projekti vahenditest ning otseseid rahalisi kohustusi tegevusega kohalikele omavalitsusele ei kaasne.
11.	Detailplaneeringute menetluses lühendada koostöö tagasisidele antavaid tähtaegu, nt detailplaneeringute puhul 14 päeva sarnaselt projekteerimistingimustega ja seada ka vastuste pikendamisele kindlad kriteeriumid, mis juhul on tähtaegade pikendamine põhjendatud ja mis on maksimaalne aeg pikendamiseks. Sarnane ettepanek on üldplaneeringute kooskõlastamise osas. Ettepanek seada kooskõlastuse pikendamisele kindlad kriteeriumid, mis juhul on tähtaegade pikendamine põhjendatud ja mis on maksimaalne aeg pikendamiseks, või sätestada, et kooskõlastamiseks antud tähtaegasid ei pikendata.	Mittearvestatud	Tähtaja lühendamine ei ole kirjeldatud viisil põhjendatud.
12.	Ettepanek on saavutada olukord, et seadus võimaldaks jätta rajatiste väljaehitamise kohustus detailplaneeringuala igakordsele omanikule.	Mittearvestatud	Avalikult kasutatavate rajatiste, samuti hoonete väljaehitamine on olemuslikult kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne (haldusülesanne).

	<p>Ettepanek on asendada halduslepinguga haldusülesande täitmise volitamine mõne samaväärse meetmega, mis võimaldaks panna avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohustus detailplaneeringualal asuva kinnistu igakordsele omanikule (ehk muuta haldusülesande täitmine nõ objektipõhiseks).</p> <p>Mõistlik oleks muuta eelkõige planeerimisseaduse § 131 lõikeid 4<sup>1</sup> ja 2 nii, et asendada planeeringu koostamise korraldaja kohustus arendaja või detailplaneeringu alal asuva kinnistu omaniku kohustusega. Sellisel juhul langeks ära halduslepingu sõlmimise ja tagatiste andmise vajadus ning väheneks halduskoormus ja paraneks ettevõtluskeskkond.</p>		<p>Nimetatu tuleneb kohaliku mh omavalitsuse korralduse seadusest (§ 6 lg 1 ja 2) ning nimetatut on rõhutanud ka Riigikohus oma lahendites. Haldusülesannet saab edasi volitada halduslepinguga, millele tulenevad nõuded nii haldusmenetluse seadusest kui ka halduskoostöö seadusest. Seega ei ole ettepanekuga arvestamine võimalik.</p>
<b>Narva linn</b>			
1.	<p>ORME-t kavandava DP algatamise taotlusele lisatav ruumianalüüs peab näitama, et asukoht on sobivaim. Detailplaneering algatatakse konkreetse maa ala kohta. See ei võimalda teha ORME asukoha valiku kaalumist. Palume selgitada seletuskirjas, kas ja kuidas saab toimuda detailplaneeringu puhul asukoha valiku kaalumise või toimubki kaalumise vaid selles konkreetsetes asukohas algatamise /mittealgatamisega. Soovitame asendada sõna „sobivaim“ sõnaga „sobiv“.</p>	Selgitame	<p>Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.</p>
2.	<p>Eelnõuga lisatakse kliimamuutustega arvestamise põhimõte. Selline üldsõnaline põhimõte ilma seda sisustamata tekitab praktikas rakendamisel kohalikule omavalitsusele teadmatust ja probleeme. Sätte alusel saab igaüks vaidlustada planeeringu tasemel „mina arvan, et ei ole arvestatud kliimamuutustega, kuna maha võetakse puu/kõvakattega pind võrreldes varasemaga suureneb“.</p> <p>Ettepanek on teha vastav muudatus läbimõeldult kliimakindla majanduse seaduse vastuvõtmisel, kui põhimõte on selgelt õigusaktide pinnalt sisustatav</p>	Mittearvestatud	<p>Märgime, et tegemist on põhimõttega, mitte konkreetse ülesandega, mis on toodud kõigi planeeringuliikide juures eraldi. Seletuskirjas on selgitatud, et kliimamuutustega arvestamiseks tuleb planeeringuga näha ette meetmed, millega kohandatakse elukeskkonda kliimamuutustele, nt kuumasaarte vältimiseks, tugevate sajuhoogude toimetulekuks jne. Kliimamuutustega arvestamiseks on võimalik näha planeeringutes ette ka meetmed kliima muutumisega kaasnevate riskide (nt sagedaste tormide, üleujutuste, põudade ja ekstreemsete</p>

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

Lisa 3

			ilmastikunähtuste) maandamiseks. Kuna kliimakindla majanduse seaduse edasise menetlemisega seonduv on veel lahtine, on põhjendatud muudatuse lisamine PlanS-i.
3.	<p>Eelnõuga lisatakse kvaliteetse ruumi põhimõte. Keskmise planeerija ei suuda sellist ilukirjanduslikku põhjendust välja mõelda, seega jääb see planeeringu koostamise korraldaja õlule, kellel samuti pädevus puudub. Tartu linn on seisukohal, et tegemist on loosunglike ja subjektiivselt sisustatavate mõistetega, mis tekitab asjatuid vaidlusi. Senised planeerimise põhimõtted §-des 8 ja 12 on piisavad hea ja keskkonnasäästliku lahenduse leidmiseks. Ka seletuskirjas kirjeldatud Davosi 8 kriteeriumit ei anna selles osas selgust.</p> <p>Ettepanek on täiendust mitte lisada või lisamisel täpsemalt selgitada sellise täienduse vajadust, põhjendatust ja sisu arvestades juba olemasolevaid planeerimise põhimõtteid – kas on midagi sellist, mida seni ei ole reguleeritud ega arvestatud ehk mida uut see kaasa toob (sh selgitada, milline on kvaliteetne keskkond ja kuidas tänaste põhimõtete raames ei ole kvaliteeti võimalik tagada).</p>	Mittearvestatud	<p>Sõnastasime eelnõu § 1 punkti 4 (vanas numeratsioonis 5) ümber viisil, mis tagab haakumise ehitusseadustikus kasutatavate mõistetega. Lähtusime sõnastamisest sellest, et põhimõtted peavad võimaldama planeerimismenetluses asjakohaselt kvaliteetse ruumi põhimõtetest lähtuda. Põhimõtte jõustumisel on põhimõtete paremaks mõistmiseks kavas ühtlasi uuendada selgitavat dokumenti <a href="#">planeerimise põhimõtete rakendamine</a>.</p>
4.	<p>Eelnõuga täiendatakse PlanS 55 lg 2 järgmiselt: „Kui üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei kajasta maakonnaplaneeringus sätestatud, on maakonnaplaneering detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks.“</p> <p>Täiendus on vastuolus planeeringute hierarhiaga, mille kohaselt ei saa üldisema taseme planeeringuga muuta alamalseisvat planeeringut.</p> <p>Ettepanek 1: muuta sõnastust järgmiselt: kui üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringust varem kehtestatud üldplaneering ei reguleeri seaduse § 75 lg 1 kohaseid küsimusi piisavas mahu, on maakonnaplaneering detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste väljaandmise aluseks.</p>	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.

	Ettepanek 2: täiendada § 56 lg 1 p 9 sõnaga „asukoha“: rohevõrgustiku asukoha ja toimimise tagamiseks üldiste kasutustingimuste määramine. Juhul kui MKP ülesanne oleks rohevõrgustiku asukoha määramine, siis on ka võimalik selles osas MKP-st lähtumine.		
5.	Eelnõuga jäetakse § 10 lõikest 3 välja sõnad „vajaduse korral“. Muudatus näeb ette, et kohaliku planeeringu koostamisel tuleb igal juhul arvestada riiklikke strateegilisi dokumente. Muudatus läheb vastuollu põhimõttega, et arengukavad jms strateegilised dokumendid ei ole siduvad õigusaktid. Ettepanek on sätet mitte muuta.	Mittearvestatud	Jääme seletuskirjas toodud selgituse juurde, et 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 realselt ellu.
6.	paragrahvi 131 lõige 1 muudetakse ja nähakse ette, et halduslepingu saab lisaks rajatistele sõlmida ka DP kohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud hoonete väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. Samal ajal ei muudeta § 131 lg 2, mis räägib ainult rajatistest. Lisaks kui hoone peab olema otseselt seotud vaid planeeringualast tuleneva vajadusega, siis sisuliselt on võimatu selles osas halduslepingut sõlmida. Väga keeruline kui mitte võimatu on väita, et konkreetset lasteaeda on vaja just vaid selle arenduse laste jaoks aga mitte laiemalt kogu piirkonna/linnaosa jaoks. Ettepanek 1: palume täpsustada, kas lõikes 1 toodud kohaliku omavalitsuse üksuse ülesande täitmiseks vajalikud avalikult kasutatavad hooned peavad olema samal ajal ka lõike 2 kohaselt planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud (nii nagu	Selgitame	Eelnõu § 1 punktiga 31 (vanas numeratsioonis 37) muudetakse mh paragrahvi 131 lõiget 2 ja asendatakse sõna „rajatiste“ sõnaga „ehitiste“. Seega on lisaks rajatistele hõlmatud ka hooned ehk vastav muudatus on eelnõus juba olemas.  Ettepanek 1 – hoonetega on sama olukord, mis rajatistega, st kui nad asuvad detailplaneeringu alal, siis saab nõuda väljaehitamist, kui väljaspool tuleb selgitada funktsionaalset seost ja vajalikkust lahenduse elluviimisel.  Ettepanek 2 – eelnõus on juba see olemas.



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

Lisa 3

	<p>rajatised) või piisab et nad on planeeringukohased ehk planeeringualale kavandatud?</p> <p>Ettepanek 2: muuta lg 2 ja asendada sõna rajatis sõnaga ehitis.</p>		
7.	<p>Paragrahvi 128 lõiget 5 täiendatakse punktiga 4, mille kohaselt tuleb detailplaneeringu algatamise otsuses avaldada otsusega tutvumise aeg ja koht.</p> <p>Tegemist on sisutu ja ebavajaliku täiendusega. Planeeringu algatamise ostuste puhul ei ole erisusi võrreldes muude õigus/haldusaktidega. Paberkuul ja piiratud ajavahemikul täna sellist tegevust ei toimu, seega on tegemist ajale jalgu jäänud regulatsiooniga.</p> <p>Ettepanek: eemaldada vastav tingimus ka teiste planeeringuliikide (ÜP) puhul.</p>	Mittearvestatud	<p>Tegemist ei ole koormava normiga ja arvestades teatavat digilõhet ühiskonnas, tagab säte, et info jõuaks kõigi ühiskonnaliikmeteni.</p>
8.	<p>Eelnõuga nähakse ette, et planeeringu koostamise korraldaja esitab enne 2022. aasta 1. novembrit kehtestatud planeeringute kohta planeerimisseaduse § 41 lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse hiljemalt 31.12.2030.</p> <p>Tartu linnal on ilmnenu probleeme planeeringu andmete kandmisega PLANKu detailplaneeringute osalisel kehtetuks tunnistamisel/muutmisel uue planeeringuga. PLANK pidajad on seisukohal, justkui sellisel juhul tuleks paralleelselt koostada uus kehtetuks tunnistatav /muudetav planeeringu tekst.</p> <p>Ettepanek 1: lisada planeerimisseaduse § 140 lg 9 „tehnilise võimaluse korral“, sarnaselt teiste planeeringuliikide juures olevale sättele.</p> <p>Ettepanek 2: eemaldada § 140 lg 9 teine lause, kuna tegemist on topeltteavituse nõudega. Muudatuste sisseviimisest ei ole vaja eraldi teavitada, kuna uue kehtestamisest või varasema kehtetuks tunnistamisest teavitatakse niigi juba.</p>	Mittearvestatud	<p>Ettepanek 1: PLANK tehnilise tõrke eemaldamisega tuleb tegeleda ja see ei ole piisavaks aluseks ettepanekuga arvestamiseks.</p> <p>Ettepanek 2: selgitame, et säte ei reguleeri vaid kehtestamist või kehtetuks tunnistamist vaid nn tehnilise toiminguna tehtavaid tegevusi – näiteks kohtuotsusega tühistatud planeeringusse selle kohase täpsustuse tegemine. Eeltoodust lähtudes ei ole ettepanekuga arvestamine põhjendatud.</p>
9.	<p>Eelnõuga kehtestatakse § 30<sup>11</sup>, mis näeb ette, et detailplaneeringu nn automaatne kehtetuks muutumine laieneb vaid neile</p>	Selgitame	<p>Detailplaneeringu automaatne kehtetuks muutumine tooks kaasa ulatusliku omandiõiguse</p>

	<p>detailplaneeringutele, mis kehtestatakse pärast eelnõu seadusena jõustumist. Seega ei puuduta muudatus kehtivaid detailplaneeringuid, kuid nende puhul säilib võimalus need kehtetuks tunnistada.</p> <p>Arusaamatuks jääb, miks ei rakendata planeeringute kehtivuse aega tänaseks kehtestatud planeeringutele, kuna vastasel juhul tegelikku probleemi ei lahendata, sest pigem just varasemad, 2000ndate alguses kehtestatud DP-d ei vasta tänastele planeerimise nõuetele.</p> <p>Ettepanek: varasemalt kehtestatud detailplaneeringute puhul võiks arvestada kehtivuse aega seaduse muudatuse jõustumisest 7 aastat (+ pikendamise võimalus 7 a).</p>		<p>riive, samuti ei ole see kooskõlas tavapärase haldusmenetluse regulatsiooni ja põhimõtetega. Samas märgime, et lisame eelnõu § 1 punktiga 29 täiendava aluse detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Ühtlasi juhime tähelepanu, et oleme eelnõu ja seletuskirja teksti muutnud.</p>
10.	<p>Ei ole põhjendatud, et DP, mille puhul koostatakse KSH, tuleb esitada heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile, kuigi see on üldplaneeringuga kooskõlas (esineb § 138 lg 2 välistus). Lisaks on lõpetatud heakskiitmise menetluses osapoolte ärakuulamine. Jääb küsimus, mis on sellisel puhul heakskiitmise menetluse eesmärk. Lisaks ei ole tegemist niivõrd mahuka materjaliga nagu ÜP puhul, et oleks põhjendatud nii pikk heakskiitmise menetluse aeg nagu on ÜP puhul. Eesmärk on menetlust kiirendada, mitte „karistada“ KSH koostamisel arendajat tarbetute menetlusetappidega.</p> <p>Ettepanek 1: jätta heakskiitmine menetluse kohustus ära DP puhul, mis on ÜPga kooskõlas, aga millele koostatakse KSH.</p> <p>Ettepanek 2: lühendada DP puhul heakskiitmise tähtaega § 90 lg 2 60-lt päevalt 30-le päevale, pikendatud tähtaega 90-lt päevalt 60-le päevale.</p>	Mittearvestatud	<p>Kaalume arvestamise võimalust planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.</p>
11.	<p>PlanS § 137 näeb ette, et kui detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitati detailplaneeringu kohta kirjalikke arvamusi, avaldatakse informatsioon avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta lehtedes. Sättel puudub praktiline väärtus. Praktikast on tegemist ühelauselise teatega, mis ütleb üldsõnaliselt, mille kohta ettepanekuid</p>	Mittearvestatud	<p>Ajalehtes avalikustamise nõuet on juba eelnõuga vähendatud (vt eelnõu § 1 p 20). Selgitame, et PlanS § 127 lg 5 kohaselt detailplaneeringu koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisade,</p>

	<p>esitati ja teavitab järgmisest menetlustoimingust. Rahalise kulu tõttu, ei saa avalikkus sellest teatest vajalikku infot kätte.</p> <p>Ettepanek: muuta antud lõiget nii, et KOV peab avalikustama oma veebilehel arvamused koos seisukohtadega (so väljapaneku ja arutelu tulemused) ja jätta ajalehe teade ära.</p>		<p>eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. Materjalide, sh seisukohtade avalikustamist toetab ka PlanS-s sätestatud avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõte (§ 9). Seega tuleb ka täna KOV veebilehel arvamused, sh seisukohad avalikustada.</p>
12.	<p>EKV vähendamiseks on LKS kohaselt vajalik DP või ÜP koostamine. See on ehitiste puhul, mis ei eelda DP koostamist ülemäärane ja ebamõistlik nõue. Näiteks oli hiljuti Tartu linnas soov ehitada laudteed Supilinna tiigi EKVsse ja Keskkonnaamet nõuab selleks detailplaneeringu koostamist, kuna ÜP menetluses ei ole tiigi EKV-d vähendatud.</p> <p>Ettepanek: muuta looduskaitseaduse § 40 lg 4 järgmiselt: (4) Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse. Planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud üld- või detailplaneering esitatakse vaid juhul, kui EKV vähendamine toimub ÜP või DP koostamise käigus. Muudatuse tegemine PlanSi muutmise käigus aitab kiiremini saavutada soovitud eesmärki kiirendada menetlust ja vähendada bürokraatiat</p>	Selgitame	<p>Tegemist looduskaitse seaduses sisalduva regulatsiooniga, mida teadaolevalt Kliimaministeerium kavandab muuta, sh ehituskeeluvööndi osas.</p>
<b>Saaremaa vald</b>			
1.	<p>Ettepanekud määruse „Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded“ eelnõu (SK lisa 1) kavandi kohta:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lisada eelnõu § 2 lg 1 p 1 „registrikood/isikukood“.</li> <li>2. Täpsustada eelnõu § 2 lg 1 p-s 5 mida mõeldakse ruumiandmete all või mis kujul need esitada tuleb. Näiteks täpsustada, et esitada tuleb katastriüksuse nimi ja tunnus või skeem taotletava planeeringuala kohta. Samuti oleks detailplaneeringu algatamise taotlusest kohalikule omavalitsusele oluline teada saada, kuidas soovitakse planeeringualale juurdepääs tagada.</li> </ol>	Selgitame	<p>Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.</p>

	<p>3. Eelnõu § 2 lg 1 p 6 – leiame, et detailplaneeringu algatamise taotluse peaks olema võimeline esitada ka maaomanik ilma konsultanti kaasamata, mistõttu kavandatava ehitisega eeldatavasti kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldamine ei pruugi olla maaomanikule jõukohane. Lisaks on PlanS § 4 lg 2 p 5 kohaselt mõjude hindajaks planeeringu koostamise korraldaja.</p> <p>4. Määruse eelnõust ega PlanS eelnõust ei selgu, kes on huvitatud isik. Kas taotleja loetakse huvitatud isikuks? Samuti toome välja, et kui taotleja/huvitatud isik ei ole maaüksuse omanik, siis oleks vajalik esitada ka maaomaniku kirjalik nõusolek või volikiri.</p> <p>5. Teeme ettepaneku lisada detailplaneeringu algatamise vormi kinnitus selle kohta, et taotluse esitaja on teadlik, et vastavalt PlanS § 130 võidakse detailplaneeringu algatamise taotluse esitajaga sõlmida leping detailplaneeringu koostamise ja/või rahastamise kohta ning et vastavalt PlanS § 128 lg 2 p 6 ei algatata detailplaneeringut, kui planeeringu koostamise korraldaja eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kannu.</p>		
2.	<p>PlanS eelnõu § 1 p 2 kohaselt täiendatakse PlanS § 3 lg 4 kolmanda lausega järgmises sõnastuses: „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6<sup>1</sup> kohase eelhindangu koostamise korral on eelhindang planeeringu juurde kuuluv lisa.“ Kuna planeeringute puhul koostatakse keskkonnamõju s eelhindang, siis kas korrektne pole viidata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg-le 2?</p>	Arvestatud	Viide KeHJS § 6 <sup>1</sup> välja jäetud.
3.	<p>Oleme nõus, et olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks on vajalik koostada detailplaneering ka väljaspool linnu kui asustusüksusi, alevaid ja alevikke ning nendega piirnevat avalikku</p>	Arvestatud	Lisame § 125 lõikesse 2: lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav

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

Lisa 3

	veekogu, seega tuleks see punkt sätestada eraldi § 125 lg-st 1. Näiteks analoogselt § 125 lg-ga 2: Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks.		üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul, <i>samuti olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks</i> . Paragrahv 125 lg 1 p 4 tunnistatakse kehtetuks. Arvestades ORME mõju, on DP koostamine põhjendatud ka nn hajaasustuses ehk väljaspool linnu, aleveid ja alevikke.
4.	Selguse huvides võiks ka PlanS § 125 vastav säte viidata Vabariigi Valitsuse määrusele „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ või viia mõiste ka terminite alla. Praegusel juhul ei ole üheselt mõisteta, et § 125 kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse toob kaasa Vabariigi Valitsuse määruks „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“ toodud ehitise planeerimine.	Mittearvestatud	ORME määruksle viide seaduses olemas (lisatav § 75 lg 1 <sup>1</sup> ). Kuna ORME asukoha valik on ÜP üheks ülesandeks on volitusnormi asukohaks sobiv ÜP regulatsiooni juurde ja täiendava viite lisamine pole põhjendatud.
5.	Palume kaaluda ka ametlikus väljaandes „Ametlikud teadaanded“ teadete avaldamisest loobumist, kuna praktikas kodanikud seal teateid lugemas ei käi.	Mittearvestatud	Kuna varasemalt eelnõu koostamise käigus on esitatud ka vastupidiseid seisukohti ja leitud, et Ametlikes Teadaannetes teadete avaldamine loob huvilistele selge võimaluse teadetega tutvumiseks, ei ettepanekuga arvestamine hetkel põhjendatud.
6.	PlanS eelnõu § 1 p 41 kohaselt asendatakse § 139 lg-s 2 sõna „kolme“ sõnadega „kahe ja poole“. Kas on kaalutud erineva menetlusaja sätestamist juhul, kui planeeringu menetluse jooksul viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille käigus on võib-olla vajalik läbi viia pikaajalisi uuringuid.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.
7.	Eelnõu § 1 p 42 näeb ette, et kui DP muutub kehtetuks juhul, kui seda ei ole 7 aasta jooksul hakatud ellu viima ja SK-s on toodud, et PLANK hakkab selle kohta saatma eelhoiatusi. Jääb arusaamatuks, kellele PLANK rakendus hakkab eelhoiatusi saatma. Samuti soovime teada, millise toiminguga kohalik omavalitsus kinnitab, et detailplaneeringut on asutud ellu viima ehk detailplaneering ei kaota kehtivust? Kas selleks on vajalik eraldi haldusakt? Kui jah, siis kas selle koostamise käigus on vajalik täiendav menetlusosaliste	Arvestatud	Eelnõu ja seletuskirja täiendatud. Detailplaneeringute kehtetuks muutmise tähtaja saabumise kohta hakkab planeeringute infosüsteem (PLANIS), mitte PLANK, teavitusi saatma planeeringu koostamise korraldajale ja planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikutele.

	<p>kaasamine, kuna menetlusosalistel võib olla teadmine, et detailplaneering kaotab 7 aasta möödudes kehtivuse ning ta ei pruugi olla teadlik, et detailplaneeringut on asutud ellu viima, nt taotletud ehitusluba vmt.</p>		<p>Eelnõu § 1 punktis 3 toodud elluviimise alguse sisu muudetud viisil, mis võimaldab detailplaneeringu (DP) kehtivust hinnata ilma täiendavaid otsuseid tegemata.</p> <p>DP kehtivusaja pikendamine viiakse läbi toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata. Pikendamisest teavitatakse kehtestamise nõudeid järgides.</p> <p>Täpne teavitussüsteem, elluviimisega alustamise ning kehtivusaja pikendamisega seonduv lahendatakse PLANIS jätkuarenduste käigus, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja kasutajate vajadustest.</p>
8.	<p>Kuigi nõustume, et nõ kehtivuse aja sätestamine ainult neile detailplaneeringutele, mis kehtestatakse peale redaktsiooni kehtima hakkamist, on loogiline, jääb arusaamatuks, miks see punkt on rakendussättena eraldi välja toodud?</p>	Arvestatud	<p>Eelnõu ja seletuskirja teksti muudetud. Juhime tähelepanu, et eelnõu teksti sisu on muutunud. Detailplaneeringu nn automaatne kehtetuks muutumine kohaldub neile detailplaneeringutele, mis kehtestatakse pärast 1. jaanuarit 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.</p>
9.	<p>Lisaks toome välja, et peale seaduse muudatust võib erinevate seaduse redaktsioonide järgimine varasemalt algatatud detailplaneeringute menetluse käigus tekitada väga palju segadust, sest varasemalt algatatud detailplaneeringute puhul on avalikust väljapanekust teavitamise aeg pikem ning kohustus on teavitada maakonnalehes, samas sotsiaalmeedias ei ole vaja.</p>	Mittearvestatud	<p>Haldusmenetluse seadusest tuleneb üldine nõue, et haldusmenetlus viiakse lõpuni menetluse alguses kehtinud normide alusel. Vaid avalikust väljapanekust ette teatamise aja muutmine ei ole põhjuseks, et nimetatud põhimõttest erisust kehtestada. Arvestama peab ka avalikkust ja huvitatud isikuid, kellel võib olla eeldus, et kohaldatakse menetluse alguses kehtinud</p>

	Teeme ettepaneku sätestada üheselt, et menetlust puudutavad muudatused hakkavad kehtima kõigile menetluses olevatele detailplaneeringutele.		etteteatamise aega. Sotsiaalmeedias teavitamise nõue on eelnõust välja jäetud.
<b>Saue vald</b>			
1.	Teade avaldamine sotsiaalmeedias. Saue Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringute kohta sotsiaalmeedia kontodel teabe avaldamine peaks jääma vabatahtlikuks. Teate sotsiaalmeedias avaldamata jätmise kvalifitseerimine menetlusnõuete rikkumiseks näib ebaproportsionaalne, samal ajal pole õigusaktides defineeritud sotsiaalmeedia mõistet, samuti pole eelnõus ega seletuskirjas selgitatud, milliseid internetikeskkondi eelnõu koostajad sotsiaalmeedianäidistavad, kas teated tuleb avaldada kõikidel olemasolevatel kontodel ning millises vormis. Kuigi sätte eesmärk seletuskirja kohaselt on info senisest enam sotsiaalmeedias avaldamine ja info jõudmine rohkemate inimesteni, siis niisugusel kujul sätestatud kohustus võib viia pigem sotsiaalmeedia kontode sulgemiseni, et vältida liigset halduskoormust ning võimalikke tahtmatuid menetlusnõuete rikkumisi.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.
2.	Saue Vallavalitsus teeb ettepaneku eelnõuga muuta planeerimisseaduse § 125 lõiget 5 ja asendada sõnad „olemasoleva hoonestuse vahele“ sõnadega „tiheasustusega alale“ ning sõnad „ja seda teenindavad rajatised“ sõnadega „ja abihooned ning neid teenindavad rajatised“. Saue Vallavalitsuse hinnangul võiks halduskoormuse vähendamiseks asendada tiheasustusaladel ühte kinnisasja hõlmavate detailplaneeringute menetlemine projekteerimistingimuste andmisega, kui küsimuse all on kinnisasjale üksnes ühe hoone, abihoone(te) ja neid teenindavate rajatiste püstitamine või laiendamine. Lisaks selgitame, et sätte hetkel kehtiva sõnastuse kohaselt justkui ei oleks kinnisasjale projekteerimistingimuste alusel lubatava ühe hoone juurde võimalik kavandada abihoonet, vaid üksnes hoonet teenindavad rajatised.	Mittearvestatud	Tiheasustusalal on tänaseni defineerimata õigusmõiste, samuti ei ole defineeritud mõistet „abihoone“ ehk pole selge, mida selle all mõista saab. Eeltoodu teeb sätte rakendamise ja õiguspärasuse hindamise veelgi raskemaks. Samas märgime, et kuni 60 m <sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga kuni 5 m kõrguseid abihooned saab ehitada vaid ehitusteatise ja ehitusprojekti alusel ning nende koostamiseks pole detailplaneering nõutav. Eeltoodust tulenevalt ei pea me muudatuse sisseviimist põhjendatuks. Küll aga juhime tähelepanu, et kaalume projekteerimistingimuste andmise võimaluse

			laiendamist planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.
3.	Saue Vallavalitsus teeb ettepaneku muuta planeerimisseaduse § 133 lõiget 1 ning jätta sätte sõnastusest välja sõnad „isikuid ja“. Selgitame, et § 133 lõikes 1 sätestatud teavitamisele järgneb veel ka detailplaneeringu avalik väljapanek, mille puhul potentsiaalselt puudutatud isikuid samuti personaalselt kaasatakse ning teavitatakse võimalusest detailplaneeringu kohta arvamust avaldada. Isikud on planeeringumenetluste raames andnud tagasisidet, et nad ei saa aru, miks neid teavitatakse samast planeeringust mitmeid kordi, millal on sobivaim aeg oma seisukohti esitada, kas sama seisukohta tuleks esitada korduvalt erinevates menetlusetappides jne. Kokkuvõttes suurendab korduv teavitanine halduskoormust ning mõjub kaasatud isikutele segadust tekitavalt ja väsitavalt.	Mittearvestatud	Tegemist on vahetult enne vastuvõtmist toimuvaarvamuste, sh ettepanekute kogumisega. Arvamuste esitamine ei ole kohustuslik andes samas asjast huvitatutele võimaluse enne planeeringu vastuvõtmist siiski enda seisukoht esitada. See, kas varem esitatud seisukohta peab selles etapis kordama, sõltub sellest, kas ettepanekuga on arvestatud või mitte, samuti isiku soovist. Eeltoodust lähtudes ei pea me ettepanekuga arvestamist põhjendatuks.
4.	Saue Vallavalitsus teeb ettepaneku sätestada detailplaneeringutele kehtivusaeg ka juhtudeks, kui planeeringut on juba asutud ellu viima, näiteks 14 aastat detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Muudatus aitaks tagada, et detailplaneeringud viiakse ellu mõistliku aja jooksul ning need ei saaks piiravaks, kui muutuvad õigusaktid, nt üldplaneering. Reaalsuses on probleemiks mitmekümne aasta vanused detailplaneeringud, mis on ellu viidud, kuid ei ole enam asjakohased. Kehtiva detailplaneeringuta oleks võimalik anda ehitusõigus projekteerimistingimustega, kuid kehtiva detailplaneeringu alal seda teha ei saa. Uute ühe kinnistu detailplaneeringute koostamine on ebamõistlik halduskoormus mõlemale poolele.	Mittearvestatud	Leiame, et juhul kui detailplaneeringut on ellu viima asutud, on põhjendatud selle kehtivuse jätkumine. Detailplaneeringu elluviimine ei lõpe ehitiste rajamisega, vaid hõlmab endas ka seda, et kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud lahendus jääb ala ruumikasutust suunama soovitud viisil ka pärast ehitiste rajamist. Juhul kui lahendus enam ootustele ei vasta, on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.
<b>Harku vald</b>			
1.	Paragrahv 2 lõige 1 punktid 6 ja 7 – DP algatamise taotleja võib olla eraisik, kes ei oska esitada nendes punktides kirjeldatud andmeid. Kui õigusaktis oleks kirjas, et taotluse esitaja peab olema pädevusega planeerija, siis saab selliseid andmeid küsida. Samas tekib küsimus kui põhjalikud ja objektiivsed need andmed on, kui huvitatud isiku	Selgitame	Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga



	soov on alatatada DP-d. Kas KOV peab algatamise taotluse tagasi saatma, kui need andmed puuduvad või ei ole KOVi hinnangul piisavalt objektiivselt kajastatud. Punkt 6 nõue oleks mõisteta juhul, kui DP on üldplaneeringut muutev.		arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.
2.	Eelnõu § 1 punkt 34 – siin jääb segaseks kuidas see täpsemalt toimima hakkaks ja mis juhtudel saab rakendada. Nt on kehtestatud DP, kus ehitisealune pind on maksimaalne täisehitusprotsent üldplaneeringu järgi. Siis sellist krunti jagada ei saa, sest siis oleks ehitusõigus ÜP-ga vastuolus ja seejuures samuti DP tingimustega vastuolus? Või saab jagada tingimusel, et ühele krundile ei saa ehitusõigust tulevikus määrata?	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud, kuna <a href="#">EhS ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu</a> näeb ette, et edaspidi saab projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus ettenähtud krundijaotust tingimusel, et planeeringualale esialgu antud ehitusõigus ei muutu. Selle muudatuse jõustumisel vajadust PlanS muutmiseks enam ei ole ja seega jätame muudatuse eelnõust välja.
3.	Eelnõu § 1 punkti 42 – kas PLANK rakendus hakkab välja saatma automaatseid eelhoiatusi üldise tekstiga DP kehtetuks muutmise osas või rakendus teeb ka eelkontrolli, kas DP-d on hakatud ellu viima? Samas eelnõu § 1 punktiga 4 antakse võimalus planeeringus endas täpsemalt määrata, mida ja milliseid tegevusi mõistetakse planeeringu elluviimise alustamisena. Kuidas see kontroll toimub ja kas toimub? Või tekib olukord, kus PLANK saadab üldise eelhoiatuse, aga huvitatud isiku soovil peab eelhoiatuse sisu välja selgitama siiski KOV ametnik (kas kehtetuks muutumine rakendub või mitte), mis tingib halduskoormuse kasvu KOVides.	Arvestatud	Eelnõu ja seletuskirja täiendatud. Detailplaneeringute kehtetuks muutmise tähtaja saabumise kohta hakkab planeeringute infosüsteem (PLANIS), mitte PLANK, teavitusi saatma planeeringu koostamise korraldajale ja planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isikutele. Eelnõu § 1 punktis 3 toodud elluviimise alguse sisu muudetud viisil, mis võimaldab detailplaneeringu (DP) kehtivust hinnata ilma täiendavaid otsuseid tegemata. DP kehtivusaja pikendamine viiakse läbi toiminguna, ilma avalikku menetlust läbi viimata. Pikendamisest teavitatakse kehtestamise nõudeid järgides. Täpne teavitussüsteem, elluviimisega alustamise ning kehtivusaja pikendamisega seonduv lahendatakse PLANIS jätkuarenduste käigus,

			lähitudes kehtivast seadusandlusest ja kasutajate vajadustest.
<b>Eesti Ehitusettevõtjate Liit</b>			
1.	<p>Planeeringu elluviimise mõiste täpsustamine.</p> <p>Planeeringu alusel tehtavad tegevused võivad olla nii eraõiguslikud (näiteks PlanS § 126 lg 1 p-des 17 ja 18 sätestatud ülesande täitmine), kui ka avalik-õiguslikud (näiteks PlanS § 126 lg 1 p-des 1 või 20 sätestatud ülesande täitmine). Eraõiguslike puhul ei pruugi need kohalikule omavalitsusele (edaspidi <b>KOV</b>) nähtavad olla, mistõttu võib nende tegevustega alustatus või mitte alustatus ebavajalikke erimeelsusi KOV-iga tekitada. Avalik-õiguslikud on nähtavad, kuna need on reeglina seotud KOV-is läbi viidava mõne menetlusega.</p> <p>Ettepanek: eeltoodust lähtuvalt teeme ettepaneku, et planeeringu elluviimise alguseks loetakse PlanS § 14 lg 1, § 56 lg 1, § 75 lg 1 ja § 126 lg 1 sätestatud planeeringu mistahes ülesande täitmisega alustamist.</p> <p>Ettepanek: täienduse „<i>kui planeeringus ei ole määratud teisiti</i>“ osas teeme ettepaneku, see välja jätta, kuna ei ole välistatud, et KOV-id võivad seda diskretsioonilist võimalust huvitatud isiku suhtes ebaproportsionaalselt sisustada. Näiteks võib KOV nõuda huvitatud isikult, et detailplaneeringu elluviimise alguseks tuleb lugeda ajahetk, mil huvitatud isik on rajanud detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava taristu (mis üldjuhul on KOV-is eelduseks sellele, et huvitatud isik saaks asuda realiseerima detailplaneeringus määratud ehitusõigust).</p>	Osaliselt arvestatud	Eelnõu ja seletuskirja teksti on muudetud. Elluviimise alguseks loetakse kindlaid tegevusi ning viidatud täiendus „kui planeeringus ei ole määratud teisiti“ välja jäetud.
2.	<p>Eelnõu § 1 p 5 (kvaliteetse ruumi põhimõte) – jääb arusaamatuks, millist täiendavat eesmärki see ettepanek teenib, kuna see põhimõte on juba täna sõnastatud seaduse eesmärgina (PlanS § 1 lg 1). Õigusselguse tagamiseks ei ole mõistlik seadusesse lisada regulatsioone, mille formaalne sõnastus on küll erinev, kuid mille materiaalne sisu on sama seaduses juba oleva regulatsiooniga.</p>	Mittearvestatud	Sõnastasime eelnõu § 1 punkti 4 (vanas numeratsioonis 5) ümber viisil, mis tagab haakumise ehitusseadustikus kasutatavate mõistetega. Lähtusime sõnastamisest sellest, et põhimõtted peavad võimaldama planeerimismenetluses asjakohaselt kvaliteetse ruumi põhimõtetest lähtuda. Põhimõtte

	Ettepanek: jätta eelnõus toodud täiendus PlanS sisse viimata.		jõustumisel on põhimõtete paremaks mõistmiseks kavas ühtlasi uuendada selgitavat dokumenti <a href="#">planeerimise</a> <a href="#">põhimõtete rakendamine</a> .
3.	Eelnõu § 1 p 8 (kliimamuutustega arvestamise põhimõte). Eelnõu seletuskirjas on sätte ettepanekut põhjendatud seeläbi, et PlanS <i>ei tulene üheselt ja selgelt kliimamuutustega arvestamise kohustuslikkust, mis aga ülemaailmses kliimaolukorras kindlasti vajalik on</i> . Liit ei pea viidatud täiendust vajalikuks, sest mistahes keskkonnatingimustega arvestamine on PlanS § 1 lg-sse 1 sisse kirjutatud ja viidatud sätte puhul on tegemist samuti kohustava sättega. Õigusselguse tagamiseks ei ole mõistlik seadusesse lisada regulatsioone, mille formaalne sõnastus on küll erinev, kuid mille materiaalne sisu on sama juba seaduses oleva regulatsiooniga. Ettepanek: jätta eelnõus toodud täiendus PlanS sisse viimata.	Mittearvestatud	Märgime, et tegemist on põhimõttega, mitte konkreetse ülesandega, mis on toodud kõigi planeeringuliikide juures eraldi. Seletuskirjas on selgitatud, et kliimamuutustega arvestamiseks tuleb planeeringuga näha ette meetmed, millega kohandatakse elukeskkonda kliimamuutustele, nt kuumasaarte vältimiseks, tugevate sajuhoogude toimetulekuks jne. Kliimamuutustega arvestamiseks on võimalik näha planeeringutes ette ka meetmed kliima muutumisega kaasnevate riskide (nt sagenevate tormide, üleujutuste, põudade ja ekstreemsete ilmastikunähtuste) maandamiseks. Oleme jätkuvalt seisukohal, et kuna kliimamuutustest tulenevad ilmamuutused sagenevad kiires tempos, on kliimamuutustega arvestamise nõude põhimõtetes eraldi rõhutamine vajalik ja põhjendatud.
4.	Eelnõu § 1 p 12 ja 13 (MP arvestamine DP ja PT andmisel ja MP-ga kitsenduste seadmine). Maakonnaplaneeringu äärmiselt laia üldistusastet arvestades ja asjaolu, et maakonnaplaneeringu ülesandeks ei ole maakasutuse- ja ehitustingimuste määramine (PlanS § 56 lg 1), on lubamatu ja PlanS hierarhilisuse põhimõttega vastuolus anda maakonnaplaneeringule samaväärset roll üldplaneeringuga. Eeltoodust lähtuvalt – maakonnaplaneeringu äärmist üldistusastet arvestades – ei saa maakonnaplaneering olla aluseks ka kinnisomandi kitsenduste seadmisele.	Arvestatud	Muudatused eelnõust välja jäetud.

	Ettepanek: liidu hinnangul on tegemist ebavajaliku regulatsiooniga. Liidu hinnangul on oluline tagada, et riik suunaks ja survestaks kohalikke omavalitsusi lõpetama õigusrikkumine ja kehtestama ajakohaseid üldplaneeringuid <sup>1</sup> .		
5.	Tuleks survestada sh läbi riikliku järelevalve ja/või sunni KOV-e täitma seadust ja kehtestama asjakohaseid üldplaneeringuid sh kujul, kus need määravad ära projekteerimistingimuste andmiseks vajalikud alused (PlanS § 75 lg 1 p 18) ja detailplaneeringu koostamisega (põhjendatud) alad (PlanS § 75 lg 1 p 26);	Selgitame	KOV planeeringute koostamisel seaduses toodud nõuetest kinnipidamise ja vajadusel täiendavat nõuete või sanktsioonide vajaduse hindamisega tegeletakse planeeringute tõhustamise järgmises etapis.
6.	Loobuma peaks põhimõttest, et detailplaneeringu koostamine on reeglina (va PlanS § 125 lg 5 erand) nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus mistahes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja mistahes ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% (PlanS § 125 lg 1 p-d 1 ja 2). Regulatsioon, kus detailplaneeringu koostamine on viidatud aladel reeglina kohustuslik, on ilmselgelt ebavajalik ja iganenud (see sai olla vajalik ja põhjendatud ajal, mil üldplaneeringud olid eelkõige KOV-i tulevase maakasutuse mitte ehitistingimuste määrajad). Üldplaneering, arvestades selle eesmärke (antud juhul siis eelkõige (PlanS § 75 lg 1 p-d 18 ja 26), peaks määrama detailplaneeringu koostamise kohustuse tegeliku vajaduse alusel (oluline asukoht linnas, alevis või alevikus), mitte paljalt põhjusel, et tegemist on linna, alevi või alevikuga;	Mittearvestatud	Nõustume, et planeerimissüsteem vajab tõhustamist ja tegeleme sellega jätkuvalt ka edaspidi. Samas ei nõustu me seisukohaga, et detailplaneering (DP) koostamise nõue peaks olema vaid erand. DP koostamisel mõeldakse läbi ruum tervikuna, mida projekteerimistingimuste andmisel ei tehta (tegeletakse vaid konkreetse ehitise ja sellega vahetult seonduvaga). Ruumile terviklik lähenemine aitab kaasa parima ja jätkusuutliku elukeskkonna loomisele. Eeltoodust lähtudes me ettepanekut ei toeta. Küll aga juhime tähelepanu, et kaalume projekteerimistingimuste andmise võimaluse laiendamist planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.
7.	Täiendada PlanS § 125 lg 5 selliselt, et KOV võiks lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale alale (senise kinnisasja asemel) hooneid (senise ühe hoone asemel) ja neid (seni seda)	Mittearvestatud	PlanS § 125 lg 5 puhul on tegemist erandiga, mida saab rakendada vaid kindlate eelduste olemasolul (sobitub keskkonda, vastab üldplaneeringule)

<sup>1</sup> <https://www.ehitusuudised.ee/arvamused/2022/03/03/angela-kase-aratus-omavalitsusjuhtidele-teil-voib-olla-igivana-uldplaneering>

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

Lisa 3

	teenindavad rajatised, kui on täidetud sätte p-des 1 ja 2 toodud eeldused.		Sätte eesmärgiks oli lubada erandina DP loobumist üksikute, hoonestuse vahele jäävate tühjade kinnistute puhul. Tegemist on KOV-le antud võimalusega, mis ei kohusta detailplaneeringu koostamisest loobuma. Sellise regulatsiooni kehtestamise põhjuseks oli mh asjaolu, et sellistele kinnistutele ühe hoone rajamisel puudub üldjuhtudel suurem avalik huvi. Mitme hoone ja rajatise puhul võib olla tegemist ka nt uue elamurajoone rajamisega, mille vastu on kindlasti suurem huvi ka laiemal avalikkusel, mistõttu on sellisel juhul põhjendatud DP koostamine (vt ka selgitus eelmise ettepaneku juures). Küll aga juhime tähelepanu, et kaalume projekteerimistingimuste andmise võimaluse laiendamist planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.
8.	Täiendav ettepanek: PlanS § 126 lg 1 sõnastada ümber sama paragrahvi lg 2 valguses ehk siis PlanS § 126 lg 1 p-des 1–5, 17 ja 20 sätestatud ülesanded kui kohustuslikud ülesanded ning PlanS § 126 lg 2 asendada ülesannete loeteluga (PlanS § 126 lg 1 muud ülesanded, mida polnud eelnevalt loetletud), mis tuleks lahendada detailplaneeringu menetluses vajaduse korral vaid põhimõtetena. KOV-id peavad mõistma, et detailplaneeringu joonis ei pea ega saa olla samaväärne ehitusprojekti asendiplaaniga (mis on sagedasti tänane olukord).	Mittearvestatud	Selgitame, et ka täna ei ole kõigi PlanS § 126 lg-s 1 nimetatud ülesannete lahendamine DP-s kohustuslik. Eeltoodule viitab ka sama seaduse lg 2. KOV-id on eeltoodust ka teadlikud ja seega kõigi lg-s 1 nimetatud ülesannete lahendamine on ilmselgelt tingitud sellest, et KOV hinnangul on nende ülesannete lahendamine vajalik (KOV-l on enda territooriumi ruumilisel planeerimisel laiaulatuslik autonoomia). Ülesannete lahendamist ehitusprojekti asendiplaani täpsusega ei nõua ka seadus, mistõttu ei ole võimalik ettepanekuga nõustuda.
9.	Eelnõu § 1 p 34	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud, kuna <a href="#">EhS ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise</a>

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

Lisa 3

	Ettepanek viia säte kooskõlla EhS § 27 lg 4 p 8 kavandatava muudatusega ja sõnastada § 126 lg 6 II lause järgnevalt: <i>Detailplaneeringus määratud krundi piire on lubatud ilma detailplaneeringut muutmata muuta, seal hulgas detailplaneeringus määratud krunte liita või jagada, kui selle tulemusena ei muutu planeeringualale määratud ehitusõigus.</i>		<a href="#">seaduse eelnõu</a> näeb ette, et edaspidi saab projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus ettenähtud krundijaotust tingimisel, et planeeringualale esialgu antud ehitusõigus ei muutu. Selle muudatuse jõustumisel vajadust PlanS-i muutmiseks enam ei ole.
10.	Eelnõu § 1 p 36 (DP koostamise lõpetamise aluste laiendamine). Sedavõrd suure määramatuse astmega regulatsioon toob kaasa olulise võimu kuritarvitamise ohu (vastuolu HMS § 1). Juba praegu ei ole harvad juhud, kus KOV ähvardab planeeringu koostamise menetluse lõpetada, kui huvitatud isik ei allu KOV-i nõudmistele, sh ka selgelt õigusvastastele nõudmistele.  Ettepanek: sellises sõnastuses regulatsioon kui suure võimu kuritarvitamise riskiga regulatsioon kõrvale jätta.	Mittearvestatud	Regulatsioonide koostamisel on eelduseks KOV-ide kui avaliku halduse esindajate õiguspärane käitumine. Märgime, et menetluse lõpetamise otsuse puhul on tegemist haldusaktiga, millele laienevad kõik HMS ettenähtud haldusakti nõuded, mh peab haldusakt, sh DP koostamise lõpetamise otsus olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud. Eeltoodust lähtudes me ettepanekut ei toeta.
11.	Ettepanek: täiendada PlanS § 131 lg 5 selliselt, et sõlmitav kokkulepe ei tagaks iga planeeringu kui üksikjuhtumi puhul selgust mitte ainult PlanS § 131 lg 1 kohustuste mõistes vaid ka sama paragrahvi lõige 2 kohustuste mõistes, sh lisades PlanS § 131 lg 5 punkti, millega täpsustatakse milliste planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste (ja ka hoonete) väljaehitamise või väljaehitamisega seotud kulude täieliku või osalise kandmise kohustuse huvitatud isik üle võtab.	Arvestatud	Ettepaneku sisust lähtuvalt eelnõud täiendatud selleks sobilikus vormis (vt punkt 33).
12.	Ettepanek: lisada PlanS § 131 täiendavalt lõige, mis reguleerib halduslepingu alusel tasuta või halduslepingu alusel väljaehitatud väärtuse hüvitamist huvitatud isikule omavalitsuse initsiatiivil planeeringu kehtetuks tunnistamise korral PlanS § 140 lg 1 alusel.	Mittearvestatud	Kehtiva DP alusel juba väljaehitatud ehitiste kasutamist ega õiguslikku staatust DP hilisem kehtetuks tunnistamine ei mõjuta, seega jääb arusaamatuks, mille eest hüvitist tasuma peaks. Seega me ettepanekut ei toeta.
13.	Ettepanek: lisada PlanS § 139 regulatsioon, mis sätestab, et õigusvastane viivitus PlanS § 139 lg 2 sätestatud tähtaja ületamisel, kui sellega kaasneb huvitatud isikule otsene varaline kahju, võib olla	Mittearvestatud	HKMS § 37 lg 2 p 2 alusel on juba täna õigus pöörduda kohustamiskaebusega ja sama lõike p 4 alusel hüvitamiskaebusega halduskohtusse ka

	huvitatud isikule aluseks KOV-i vastu kahjunõude esitamiseks. Liidu hinnangul aitab see täiendus tagada seaduses määratud tähtja täitmist.		juhul, kui seaduses ettenähtud tähtja ületamine rikub kellegi õiguseid. Seega ei ole samasisulise täienduse lisamine PlanS-i põhjendatud.
14.	<p>Eelnõu § 1 p 42 (DP kehtetuks muutumine 7 a pärast) – jääb arusaamatuks viidatud muudatuse ettepaneku eesmärk, kuna PlanS on reguleeritud, millistel alustel võib planeeringu kehtetuks tunnistada (PlanS § 140 lg 1). Kuna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused on seaduses reguleeritud, siis jääb arusaamatuks eraldi regulatsiooni loomine planeeringu automaatse kehtetuks muutmise tarbeks.</p> <p>Ettepanek: muudatust PlanS mitte sisse viia. Ettepanek 2: alternatiivselt, kui esinevad mõjuvad põhjused (hetkel seletuskirjast neid ei nähtu), miks tuleb detailplaneeringule seada õigust lõpetav tähtaeg, siis teeb Liit ettepaneku, et selleks detailplaneeringu kehtetuks muutmise automaatseks aluseks on detailplaneeringu elluviimine – teisisõnu detailplaneering muutub automaatselt kehtetuks, kui selles sätestatud õigused on realiseeritud (analoogselt ehitusloaga, mis kaotab kehtivuse, kui selles sätestatud õigus on realiseeritud ja ehitis on kasutusele võetud).</p>	Mittearvestatud	Eelnõu teksti ja seletuskirja on täiendatud, sh eesmärki on eelnõu juurde koostatud seletuskirjas asjakohaselt juba selgitatud. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu kehtivusaega on pikendatud ning kehtivusaja pikendamine on viidud viie aasta peale. Muudetud on ka elluviimisega alustamise mõistet, mis võimaldab selgemalt aru saada, millistel juhtudel detailplaneering kehtetuks muutub. Leiame, et vastavad muudatused on muutnud sätte sisu arusaadavamaks ja asjakohasemaks.
15.	<p>Eelnõu § 1 p 43 (DP kehtetuks tunnistamise aluste laiendamine). Puudub mistahes mõistlik põhjus või vajadus reguleerida täiendava, sisult samaväärse kuid erinevalt sõnastatud sättega juba seaduses reguleeritud olukorda (vt PlanS § 140 lg 1 p 2).</p> <p>Ettepanek: ebavajalik täiendus eelnõus välja jätta.</p>	Mittearvestatud	Selgitame, et kehtetuks tunnistamisele laienevad kõik HMS-s ettenähtud nõuded haldusakti kehtetuks tunnistamisele ja muutmisele ettenähtud nõuded, mida KOV peab arvestama ja seega peab kehtetuks tunnistamine olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud.
<b>Eesti Kinnisvarafirmade Liit</b>			
1.	Eelnõu § 1 p 4 – planeeringu elluviimise mõiste täpsustamine. Planeeringu alusel tehtavad tegevused võivad olla nii eraõiguslikud (näiteks PlanS § 126 lg 1 p-des 17 ja 18 sätestatud ülesande täitmine), kui ka avalik-õiguslikud (näiteks PlanS § 126 lg 1 p-des 1 või 20)	Osaliselt arvestatud	Eelnõu ja seletuskirja teksti on muudetud. Elluviimise alguseks loetakse kindlaid tegevusi ning viidatud täiendus „kui planeeringus ei ole määratud teisiti“ välja jäetud.

	<p>sätestatud ülesande täitmine). Eraõiguslike puhul ei pruugi need kohalikule omavalitsusele (edaspidi KOV) nähtavad olla, mistõttu võib nende tegevustega alustatus või mitte alustatus ebavajalikke erimeelsusi KOV-iga tekitada. Avalik-õiguslikud on nähtavad, kuna need on reeglina seotud KOV-is läbi viidava mõne menetlusega.</p> <p>Ettepanek: eeltoodust lähtuvalt teeme ettepaneku, et planeeringu elluviimise alguseks loetakse PlanS § 14 lg 1, § 56 lg 1, § 75 lg 1 ja § 126 lg 1 sätestatud planeeringu mistahes ülesande täitmisega alustamist.</p> <p>Ettepanek: täienduse „<i>kui planeeringus ei ole määratud teisiti</i>“ osas teeme ettepaneku, see välja jätta, kuna ei ole välistatud, et KOV-id võivad seda diskretsioonilist võimalust huvitatud isiku suhtes ebaproportsionaalselt sisustada. Näiteks võib KOV nõuda huvitatud isikult, et detailplaneeringu elluviimise alguseks tuleb lugeda ajahetk, mil huvitatud isik on rajanud detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava taristu (mis üldjuhul on KOV-is eelduseks sellele, et huvitatud isik saaks asuda realiseerima detailplaneeringus määratud ehitusõigust).</p>		
2.	<p>Eelnõu § 1 p 5 (kvaliteetse ruumi põhimõte) – jääb arusaamatuks, millist täiendavat eesmärki see ettepanek teenib, kuna see põhimõte on juba täna sõnastatud seaduse eesmärgina (PlanS § 1 lg 1). Õiguselguse tagamiseks ei ole mõistlik seadusesse lisada regulatsioone, mille formaalne sõnastus on küll erinev, kuid mille materiaalne sisu on sama seaduses juba oleva regulatsiooniga.</p> <p>Ettepanek: jätta eelnõus toodud täiendus PlanS sisse viimata.</p>	Mittearvestatud	<p>Sõnastasime eelnõu § 1 punkti 4 (vanas numeratsioonis 5) ümber viisil, mis tagab haakumise ehitusseadustikus kasutatavate mõistetega. Lähtusime sõnastamisel sellest, et põhimõtted peavad võimaldama planeerimismenetluses asjakohaselt kvaliteetse ruumi põhimõtetest lähtuda. Põhimõtte jõustumisel on põhimõtete paremaks mõistmiseks kavas ühtlasi uuendada selgitavat dokumenti <a href="#">planeerimise põhimõtete rakendamine</a>.</p>
3.	<p>Eelnõu § 1 p 8 (kliimamuutustega arvestamise põhimõte). Eelnõu seletuskirjas on sätte ettepanekut põhjendatud seeläbi, et PlanS ei</p>	Mittearvestatud	<p>Märgime, et tegemist on põhimõttega, mitte konkreetse ülesandega, mis on toodud kõigi</p>



	<p><i>tulene üheselt ja selgelt kliimamuutustega arvestamise kohustuslikkust, mis aga ülemaailmses kliimaolukorras kindlasti vajalik on.</i> Liit ei pea viidatud täiendust vajalikuks, sest mistahes keskkonnatingimustega arvestamine on PlanS § 1 lg-sse 1 sisse kirjutatud ja viidatud sätte puhul on tegemist samuti kohustava sättega. Õigusselguse tagamiseks ei ole mõistlik seadusesse lisada regulatsioone, mille formaalne sõnastus on küll erinev, kuid mille materiaalne sisu on sama juba seaduses oleva regulatsiooniga. Ettepanek: jätta eelnõus toodud täiendus PlanS sisse viimata.</p>		<p>planeeringuliikide juures eraldi. Seletuskirjas on selgitatud, et kliimamuutustega arvestamiseks tuleb planeeringuga näha ette meetmed, millega kohandatakse elukeskkonda kliimamuutustele, nt kuumasaarte vältimiseks, tugevate sajuhoogude toimetulekuks jne. Kliimamuutustega arvestamiseks on võimalik näha planeeringutes ette ka meetmed kliima muutumisega kaasnevate riskide (nt sagedaste tormide, üleujutuste, põudade ja ekstreemsete ilmastikunähtuste) maandamiseks. Oleme jätkuvalt seisukohal, et kuna kliimamuutustest tulenevad ilmapuutused sagedavad kiire tempoga, on kliimamuutustega arvestamise nõude põhimõtetes eraldi rõhutamine vajalik ja põhjendatud.</p>
4.	<p>Eelnõu § 1 p 12 ja 13 (MP arvestamine DP ja PT andmisel ja MP-ga kitsenduste seadmine). Maakonnaplaneeringu äärmiselt laia üldistusastet arvestades ja asjaolu, et maakonnaplaneeringu ülesandeks ei ole maakasutuse- ja ehitustingimuste määramine (PlanS § 56 lg 1), on lubamatu ja PlanS hierarhilisuse põhimõttega vastuolus anda maakonnaplaneeringule samaväärset rolli üldplaneeringuga. Eeltoodust lähtuvalt – maakonnaplaneeringu äärmist üldistusastet arvestades – ei saa maakonnaplaneering olla aluseks ka kinnisomandi kitsenduste seadmisele. Ettepanek: liidu hinnangul on tegemist ebavajaliku regulatsiooniga. Liidu hinnangul on oluline tagada, et riik suunaks ja survestaks kohalikke omavalitsusi lõpetama õigusrikkumine ja kehtestama ajakohaseid üldplaneeringuid<sup>2</sup>.</p>	Arvestatud	<p>Muudatused eelnõust välja jäetud.</p>

<sup>2</sup> <https://www.ehitusuudised.ee/arvamused/2022/03/03/angela-kase-aratus-omavalitsusjuhtidele-teil-voib-olla-igivana-uldplaneering>

5.	Eelnõu § 1 p 29 – KOV EP liigi kehtetuks tunnistamine. Jääb arusaamatuks, miks tunnistatakse kehtetuks regulatsioon, mis on KOV-ide tasandil tegelikult omaks võetud ja aktiivset kasutust (näiteks tuuleparkide osas koostatavad KOV-ide eriplaneeringud) leidnud. Toimivate regulatsioonide kaotamine ei too ilmselt kaasa bürokraatia vähendamist. Liidu ettepanek on KOV-i eriplaneeringu regulatsiooni mitte kehtetuks tunnistada.	Mittearvestatud	Jääme eelnõu seletuskirjas toodud seisukoha juurde, et ORME ehitiste kavandamine detailplaneeringuga on eesmärgipärasem ja menetluslikult sobivam. Valdav tagasiside kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu liigi kaotamisele on olnud samuti positiivne.
6.	Eelnõu § 1 p 34  Ettepanek viia säte kooskõlla EhS § 27 lg 4 p 8 kavandatava muudatusega ja sõnastada § 126 lg 6 II lause järgnevalt: <i>Detailplaneeringus määratud krundi piire on lubatud ilma detailplaneeringut muutmata muuta, seal hulgas detailplaneeringus määratud krunte liita või jagada, kui selle tulemusena ei muutu planeeringualale määratud ehitusõigus.</i>	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud, kuna <a href="#">EhS ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu</a> näeb ette, et edaspidi saab projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus ettenähtud krundijaotust tingimusel, et planeeringualale esialgu antud ehitusõigus ei muutu. Selle muudatuse jõustumisel vajadust PlanS muutmiseks enam ei ole.
7.	Eelnõu § 1 p 36 (DP koostamise lõpetamise aluste laiendamine). Sedavõrd suure määramatuse astmega regulatsioon toob kaasa olulise võimu kuritarvitamise ohu (vastuolu HMS § 1). Juba praegu ei ole harvad juhud, kus KOV ähvardab planeeringu koostamise menetluse lõpetada, kui huvitatud isik ei allu KOV-i nõudmistele, sh ka selgelt õigusvastastele nõudmistele.  Ettepanek: sellises sõnastuses regulatsioon kui suure võimu kuritarvitamise riskiga regulatsioon kõrvale jätta.	Mittearvestatud	Regulatsioonide koostamisel on eelduseks KOV-ide kui avaliku halduse esindajate õiguspärane käitumine. Märgime, et menetluse lõpetamise otsuse puhul on tegemist haldusaktiga, millele laienevad kõik HMS ettenähtud haldusakti nõuded, mh peab haldusakt, sh DP koostamise lõpetamise otsus olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud. Eeltoodust lähtudes me ettepanekut ei toeta.
8.	Eelnõu § 1 p 37 – paragrahvi 131 pealkirjas ning lõigetes 2, 2 <sup>1</sup> , 4 ja 5 asendatakse sõna „rajatiste“ sõnaga „ehitiste“. Lisaks peab Liit oluliseks, et PlanS § 131 lisanduks täiendavalt lõige, mis reguleerib halduslepingu alusel tasuta või halduslepingu alusel väljaehitatu väärtuse hüvitamist huvitatud isikule omavalitsuse	Mittearvestatud	Kehtiva DP alusel juba väljaehitatud ehitiste kasutamist ega õiguslikku staatust DP hilisem kehtetuks tunnistamine ei mõjuta, seega jääb arusaamatuks, mille eest hüvitist tasuma peaks. Seega me ettepanekut ei toeta.

	initsiatiivil planeeringu kehtetuks tunnistamise korral PlanS § 140 lg 1 alusel.		
9.	<p>Eelnõu § 1 p 44 – DP koostamise tähtaja lühendamine 3 aastalt 2.5 aastale.</p> <p>Ettepaneku lisada PlanS § 139 regulatsioon, mis sätestab, et õigusvastane viivitus PlanS § 139 lg 2 sätestatud tähtaja ületamisel, kui sellega kaasneb huvitatud isikule otsene varaline kahju, võib olla huvitatud isikule aluseks KOV-i vastu kahjunõude esitamiseks. Liidu hinnangul aitab see täiendus tagada seaduses määratud tähtaja täitmist.</p>	Mittearvestatud	HKMS § 37 lg 2 p 2 alusel on juba täna õigus pöörduda kohustamiskaebusega ja sama lõike p 4 alusel hüvitamiskaebusega halduskohtusse ka juhul, kui seaduses ettenähtud tähtaja ületamine rikub kellegi õiguseid. Seega ei ole samasisulise täienduse lisamine PlanS-i põhjendatud. Ühtlasi juhime tähelepanu et tähtaja lühendamise ettepanek on eelnõust välja jäetud.
10.	<p>Eelnõu § 1 p 45 – DP automaatne kehtetuks muutumine 7 aasta pärast peale kehtestamist kui planeeringut ei ole asutud ellu viima.</p> <p>Ettepanek – jätta eelnõus välja.</p> <p>Alternatiivselt, kui esinevad mõjuvad põhjused (hetkel seletuskirjast neid ei nähtu), miks tuleb detailplaneeringule seada õigust lõpetav tähtaeg, siis teeb Liit ettepaneku, et selleks detailplaneeringu kehtetuks muutumise automaatseks aluseks on detailplaneeringu elluviimine – teisisõnu detailplaneering muutub automaatselt kehtetuks, kui selles sätestatud õigused on realiseeritud (analoogselt ehitusloaga, mis kaotab kehtivuse, kui selles sätestatud õigus on realiseeritud ja ehitis on kasutusele võetud).</p>	Mittearvestatud	Eelnõu teksti ja seletuskirja on täiendatud, sh eesmärgi on eelnõu juurde koostatud seletuskirjas asjakohaselt juba selgitatud. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu kehtivusaega on pikendatud ning kehtivusaja pikendamine on viidud viie aasta peale. Muudetud on ka elluviimisega alustamise mõistet, mis võimaldab selgemalt aru saada, millistel juhtudel detailplaneering kehtetuks muutub. Leiame, et vastavad muudatused on muutnud sätte sisu arusaadavamaks ja asjakohasemaks.
<b>Eesti Tööandjate Keskliit</b>			
1.	Eelnõu eesmärk on planeerimismenetluse selgemaks muutmine ja kiirendamine, mis aitaks kaasa taastuvenergia kasutuselevõtule. Meie hinnangul ei selgu seletuskirjast, kuidas ja kui palju planeeringu protsess muudatuste tulemusena peaks kiirenema.	Selgitame	Tuuleparkide arendamiseks peale muudatuste jõustumist KOV eriplaneeringu koostamine vajalik ei ole ja parke saab kavandada detailplaneeringu alusel. Kuigi planeeringu koostamise kiirus sõltub eelkõige seaduse välistest teguritest (nt KOV soov ja tahtmine, arendajate valmisolek vajalike andmete esitamiseks jm), siis eelduslikult kestab KOV

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

Lisa 3

			eriplaneeringu koostamine mitte alla 3 aasta kui DP koostamise keskmine aeg on 2,2 aastat ja mediaanväärtus 1,6 aastat. Menetluse kiirendamisele aitavad kaasa ka teadete avaldamise ja avalike arutelude läbiviimisega seotud nõuete lihtsustamine.
2.	Arvestades juba käimasolevat suurt kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute hulka, kätkeb eriplaneeringu liigi kaotamine seaduses tulevikus võimalike õiguslike vaidluste riski, kus samal ajal kehtivad mitu erinevat planeerimisseaduse redaktsiooni sõltuvalt sellest, millise seadus redaktsiooni ajal vastav planeeringu või loamenetlus algas.	Selgitame	Haldusmenetluse seadusest tuleneb üldine nõue, et haldusmenetlus viiakse lõpuni menetluse alguses kehtinud normide alusel. Seega on võimalik planeerimismenetlused läbi viia selle algamisel kehtinud normide alusel.
3.	Kvaliteetse ruumi põhimõtte lisamine. Leiame, et sellise paragrahvi lisamine olulise täiendusega võib kogu planeerimisprotsessi pikendada ja võib töötada eesmärgile vastu, kuna on liiga üldine ja võib pigem suurendada subjektiivsete põhjendustega planeeringute takistamist.	Selgitame	Eelduslikult tegutsevad normi rakendajad ehk avalike haldusorganite esindajad õiguspäraselt ja lähtudes normi eesmärgist. Seega peavad menetluses esitatavad argumendid olema objektiivsed ega ilma põhjuseta takistada planeeringute koostamist.
4.	Eelnõus on suure üldistusastmega punkte, näiteks „Planeerimisel tuleb arvestada kliimamuutustega, võimaluse korral neid ennetades ja leevendades ning elukeskkonda kliimamuutustele kohandades.“ Kuidas seda mõista? Mis on selle punkti tegelik sisu? Sellised umbmäärased kohustused ja tingimused ei loo investeerimiskeskkonnas küll mingit kindlustunnet.	Selgitame	Põhimõtete puhul on tegemist üldiste suunistega, mille arvestamise ulatust tuleb kaaluda igal üksikjuhtumil eraldi. Kliimamuutustega arvestamiseks tuleb planeeringuga näha ette meetmed, millega kohandatakse elukeskkonda kliimamuutustele, nt kuumasaarte vältimiseks, tugevate sajuhoogude toimetulekuks jne. Tegemist on põhimõttega, mitte konkreetse ülesandega, mis on toodud kõigi planeeringuliikide juures eraldi. Kliimamuutustega arvestamiseks on võimalik näha planeeringutes ette ka meetmed kliima muutumisega kaasnevate riskide (nt sagedaste tormide, üleujutuste, põudade ja ekstreemsete

			ilmastikunähtuste) maandamiseks. Eeltoodud on selgitatud ka seletuskirjas.
5.	Planeerimisseaduse muudatusega tuleb selgemalt kehtestada erinevate osapoolte vastutusalad ja otsustamise tähtajad. Kogu planeerimise menetlusele tuleb sätestada maksimaalne tähtaeg ja tagajärjed selle ületamisel. Selleks, et planeeringud saaks kehtestatud, tuleb selgelt sõnastada, mida ja kuidas uuritakse ning kuidas tulemuste põhjal otsus tehakse. Liigne üldistustase ja kaalutlusruumi vabadus toob kaasa menetluste venimise.	Selgitame	Peame nõustuma, et tähtaegadest kinnipidamine menetluste läbiviimisel on kohati praktikas probleemiks. Täiendavate tähtaegade ja võimalike sanktsioonide kehtestamist kaalutakse planeeringute tõhustamise järgmises etapis.
	Tuleb selgelt sõnastada, kuidas lahendatakse võimalikud vastuolud vanemate ja uuemate planeeringute vahel. Vaadata planeerimisseadust selliselt, et ametiasutustel oleks õigus teha erinevaid toiminguid paralleelselt (mitte nii, et tuleb ära oodata ühe ameti seisukoht ja alles seejärel tohib küsida teise ameti seisukohta). Kooskõlastuse tähtaja ületamine tuleks lugeda seaduse mõttes kooskõlastamiseks.	Selgitame	Selgitame, et planeeringute kehtestamise otsused, olenemata kehtestamise ajast, on oma olemuselt haldusaktid ja seega võrdse õigusliku mõjuga ning vastuolude korral tuleb olukord lahendada läbi tõlgendamise vastavalt üldisele õigusteooriale. Paralleelselt toimingute tegemist kaalutakse planeeringute tõhustamise järgmises etapis. Kooskõlastamise puhul näeb juba täna kehtiv PlanS ette, et juhul kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud ega tähtaega pikendanud, loetakse planeering vaikimisi kooskõlastatuks (vt PlanS § 22 lg 2, § 48 lg 2, § 65 lg 2, jm)
6.	DP kehtestamise aja lühendamine 3 aastalt 2,5 aastani. Meile jääb selgusetuks, et kui olulise ruumilise mõjuga ehitisobjektid kavandatakse detailplaneeringuga, siis kuidas on võimalik see koos KSH-ga läbida 2,5 aastaga? Kas siin peetakse silmas planeeringu menetluse peatamist näiteks KSH koostamise ajaks?	Selgitame	DP koostamise aja lühendamist puudutav muudatus on eelnõust välja jäetud.
7.	Soovime teada, millist planeeringuliiki kasutades saab mõistliku ajaga planeeringu tehtud, kui on soov (enne lõplikke katastriüksuse tasemel kokkuleppeid riigiga) rajada riigimaale nt tuulepark	Selgitame	Tegemist ei ole eelnõud puudutava küsimusega.

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

Lisa 3

	olukorras, kus sobivad alad pole veel kohaliku omavalitsuse üldplaneeringus või maakonnaplaneeringus tuulealadeks määratud.		
8.	<p>Iga planeeringu ja KSH alateema puhul peaks olema määratud riigiasutus, kes sel teemal oma ekspertiisi alusel heakskiidu või tagasilükkamise otsuse teeb. Kui näiteks keskkonnaküsimustes on Keskkonnaamet oma seisukoha kujundanud, siis hilisemas järelevalve menetluses ei tundu mõistlik sisuküsimusi hakata uuesti lahendama, nt selle pärast kui huvigruppidele ei meeldi, kuidas planeeringu dokumentides või KSH aruandes on seisukohad kajastatud.</p> <p>Samuti kui näiteks Maa- ja Ruumiamet annab planeeringu menetluse käigus koostööalase, siis kaaluda, kas täiendav riiklik järelevalvemenetlus on otstarbekas. Mõistlikum tundub sellisel juhul võimestada kohalikke omavalitsusi planeeringute menetlemisel, konsolideerida menetlusüksuseid omavalitsuste vahel võimekuse tõstmiseks ja jätta neile kogu vastutus protsessi õiguspärasuses eest.</p>	Selgitame	<p>Täna kehtiv Vabariigi Valitsuse määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ näeb ette, milliste riigiasutustega millistel juhtudel planeering kooskõlastada tuleb. Kuna planeeringu koostamise vältel võib lahendus muutuda, võib olla vajalik ka planeeringu korduv kooskõlastamine. Heakskiidu menetluses sisuteemade uuesti lahkamine olukorras, kus seda on eelnevalt juba korrektselt tehtud, ei ole põhjendatud ega vajalik.</p>
9.	Teeme ettepanekud vähendada madalama taseme planeeringus eelmiste planeerimismenetluste kordamist ja sellest lähtuvalt näha planeerimisseaduses ette üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneeringu menetlusaja vähendamine. Üldplaneeringu järgsel tuuleenergeetika alal asuva tuulepargi detailplaneeringu menetlus algatamisest kehtestamiseni ei tohiks kesta rohkem kui 12 kuud, eeldusel, et arendaja on (vajadusel) viinud läbi linnustiku ja käsitiivaliste uuringu.	Selgitame	<p>Selgitame, et PlanS ei sea ka täna piiranguid menetluse läbiviimise ajale, mis selgus ka läbiviidud analüüsist <a href="#">„Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusajad“</a>. Analüüsist nähtus, et ka tänases õigusruumis on võimalik jõuda DP algatamisest kehtestamiseni 3–4 kuuga. Seega ei ole venivate menetluste põhjuseks mitte seadusest tulenevad põhjused, vaid takistuseks on pigem probleemid praktilisel tasandil (nt arendaja ja KOV vaheline halb koostöö, saabuvad KOV valimised jm).</p>
10.	Jääb arusaamatuks, kuidas saab määrata kitsendusi ja anda välja projekteerimistingimused maakonnaplaneeringu alusel, mis on väga suure üldistusastmega dokument?	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.
11.	See, kas detailplaneeringu kehtestamise tähtaeg on 2,5 või 5 või 10 aastat, ei oma suurt tähtsust, kui keegi sellest kinni ei pea.	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud. DP koostamisel seaduses toodud nõuetest kinnipidamist tagavate

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

Lisa 3

	Tähtaegadest kinnipidamise tagamiseks tuleks näha ette sanktsioonid või taotlust rahuldav automaatne otsus, kui tähtaegu on ületatud.		sanktsioonide kehtestamise vajaduse ja võimaluste hindamisega tegeletakse planeeringute tõhustamise järgmises etapis.
12.	Detailplaneeringu kehtivusaja piiramise seitsmele aastale eelnõu §1 punktis 42 on küsitav, kui detailplaneeringut menetletakse 10 aastat.	Selgitame	Planeeringu kehtivusaega hakatakse arvestama kehtestamisest, mitte koostamisest, alates.
13.	Sideettevõtted on välja toonud sidetaristu arvestamisvajadust Planeerimisseaduses tehnovõrgu osana. Hetkel on sideteenuse pakkujad olukorras, kus neilt oodatakse sideteenuste kvaliteedi ja kättesaadavuse parendamist, kuid seaduste tasandil puuduvad instrumendid tulemuse saavutamiseks.	Selgitame	Vt selgitust Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liidu (ITL) ettepanekutele lisatud vastuse juures.
<b>Eesti Erametsa Liit</b>			
1.	Eelnõu § 1 p 13 – maakonnaplaneeringu alusel kitsenduste seadmine. Ülioluline täiendada planeerimisseadust ka normiga, mis kohustaks planeeringuga seatava kitsenduse korral hüvitama maaomanikule piirangust tuleneva kahju. Muuta eelnõu § 1 p 13) ja sõnastada see järgmiselt: Täiendatakse planeerimisseaduse paragrahvi 55 lõikega 2 <sup>1</sup> järgmises sõnastuses: „(2 <sup>1</sup> ) Maakonnaplaneeringu alusel võib õiglase ja kohese hüvitise maksmise korral kinnisomandile seada kitsendusi“.	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.
2.	Täiendada eelnõu punktiga, millega muudetakse planeerimisseaduse § 74 lg. 3 ja sätestatakse see järgmises sõnastuses: „Üldplaneeringu alusel võib õiglase ja kohese hüvitise maksmise korral kinnisomandile seada kitsendusi“.	Mittearvestatud	Avalik-õiguslike kitsendustega omandiõiguse piiramise ja hüvitamise põhimõtted tulenevad eelkõige Põhiseadusest ja on ühetaolised kõigis valdkondades, sh planeerimises. Riigikohus on asjas 3-3-1-69-09 tõdenud, et hüvitise maksmise kohustus võib tekkida juhul omandipõhiõiguse riive on sedavõrd intensiivne, et ei ole võimalik leida mõistlikku tasakaalu üldiste ja üksikisikute huvide vahel. Seega juhul, kui kitsenduste seadmine ei muuda senise maakasutuse jätkamist võimatuks ega raskenda seda oluliselt,

			ei ole hüvitise maksmine põhjendatud. Lähtudes eeltoodust me ettepanekut ei toeta.
<b>SA Keskkonnaõiguse Keskus, SA Eestimaa Looduse Fond, Eesti Ornitoloogiaühing</b>			
1.	PlanS muutmise eelnõust ja seletuskirjast tervikuna jääb arusaamatuks, millise seaduse nõuetest tuleb tulevikus planeerimismenetluses Natura hindamisel lähtuda ning kuidas erinevate seaduste nõuded omavahel seostuvad.	Selgitame	PlanS viitab hetkel KSH läbiviimisel KeHJS sätetest lähtumisele. Eeltoodut on selgitatud ka PlanS seletuskirjas. Juhul, kui teie viidatud looduskaitseseaduse muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seadus (Natura hindamine) 610 SE seadusena jõustub (hetkel on eelnõu Riigikogus esimesel lugemisel), saab asjakohased viited LKS-le ka lisada.
2.	<p>Eelnõuga täiendatakse PlanS § 9 lõikega 3.2 ja nähakse ette teabe avaldamine sotsiaalmeedia kontol, kui see on olemas. Näeme, et kavatsus on hea, ent sellises sõnastuses ei pruugi säte mingit olulist mõju avaldada, lisades riigiasutusele aga kohustusi juurde.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Leiame, et planeerimismenetluses teadete avalikustamise tõhustamine vajaks põhjalikumat läbimõtlemit. Kaaluda võiks üleriigilise elektroonilise süsteemi loomist, mille kaudu saab iga isik teda huvitavas piirkonnas endale teateid tellida.</li> <li>2. Lisaks teeme ettepaneku muuta PlanS § 9 lõiget 2.1 ning sätestada, et avalikel aruteludel elektroonilist osalemist tuleb alati võimaldada (st asendada sõnad „võib võimaldada“ asendada sõnadega „tuleb võimaldada“). Koroonaepideemia perioodil rakendatud elektroonilise osalemise võimalus parandas näiteks keskkonnaühenduste, aga tõenäoliselt ka üksikisikute osalemisvõimalusi ning selle praktikaga võiks jätkata. See on ka üks EL riikides 2023. a läbi viidud uuringu soovitusi.</li> <li>3. Eelnõuga (eelnõu § 1 p 11) plaanitakse lühendada avalikust väljapanekust ja arutelust teavitamise nõuet 14 päevalt viiele päevale. Muudatus puudutab kõiki planeeringuliike. Teeme</li> </ol>	Selgitame	<p>Eelnõust sotsiaalmeedias avaldamist puudutav muudatus välja jäetud.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planeerimismenetluse läbiviimiseks on juba arendamisel planeeringute infosüsteem, mis oma funktsionaalsustega toob kaasa mh ka võimaluse tõhusamaks avalikkuse kaasamiseks.</li> <li>2. Tänapäevane praktika näitab, et kohustuslikus korras elektrooniliste vahendite kaudu avalikel aruteludel osalemise võimaldamine ei pruugi igakord kaasa aidata avaliku arutelu eesmärkide täitmisele. Samuti ei saa pidada põhjendatuks, et kõik avalikud arutelud toimuksid nii füüsiliselt koha peal kui ka elektrooniliste vahendite abil, sh ei pruugi seda olla võimalik igas asukohas tehniliselt korraldada.</li> <li>3. Vajadusel on planeeringu koostamise korraldajatel võimalus näha ette pikem etteteavituse aeg või pikem avalikustamise</li> </ol>



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

Lisa 3

	<p>ettepaneku sellest muudatusest loobuda, kuna muudatus halvendab üldsuse osalemisvõimalusi. Eesti Keskkonnaühenduste Kojale laekub väga suurel hulgal planeeringuteateid ning praegune 14-päevane etteteatamistähtaeg võimaldab keskkonnaühendustel oma tööd ette plaanida, mida 5-päevane etteteatamistähtaeg enam sisuliselt ei võimaldaks. Seetõttu ei saa nõustuda seletuskirjas esitatud väidetega, nagu oleks etteteatamistähtaeg kaotanud oma mõtte. Juhime tähelepanu, et isegi kui etteteatamistähtaega muuta, siis planeerimismenetluse kestust see ei mõjuta, sest tegemist on üksnes etteteatamistähtajaga.</p>		<p>periood. Planeeringu koostamise korraldajal jääb alles kohustus tagada avalikkuse piisav kaasatus planeerimismenetlusse (PlanS § 9 lõige 1). See tähendab, et PlanS-is sätestatud miinimumnõuete järgimine ei pruugi igal juhul olla võimalik ega põhjendatud. Planeeringu koostamise korraldaja pädevuses on otsustada piisava kaasatuse tagamise üle. Juhime tähelepanu, et oleme eelnõust välja jätnud muudatused, mis lühendasid ka avalikust arutelust etteteavitamise tähtaega.</p>
3.	<p>Tunnustame eelnõu väjatöötajaid, et plaanitavate muudatustega (uus PlanS § 12 lg 4) seatakse selgesõnaline kohustus arvestada planeerimisel kliimamuutustega.</p> <p>Teeme ettepaneku jätta plaanitava § 12 lg 4 sõnastusest välja sõnad „võimaluse korral“, nii et kohustus kliimamuutuseid ennetada ja leevendada ning elukeskkonda kliimamuutustele kohandada kehtiks igas olukorras. Eelnõu ja selle seletuskiri tuleks ka ajakohastada, kuna seletuskirjas viidatakse järjepidevalt kliimakindla majanduse seaduse eelnõule, ja leitakse, et kliimamuutustele reageerimine jmt saab selle seadusega lahendatud. Kliimakindla majanduse seaduse eelnõu edasi menetlemine ning sellega kehtestatav normide ring on hetkel aga küsimärgi all.</p>	Arvestatud	<p>Oleme sätte sõnastust muutnud põhimõtte tasandile sobival viisil. Eelnõu § 1 punkt 6 (vanas numeratsioonis 8) kohaselt on nüüd võimalik järeldada, et vajaduse ilmnemisel on planeerimisel kohustus kliimamuutusi ennetada, leevendada ning elukeskkonda kliimamuutustele kohandada. Planeerimismenetluse käigus peab selguma, milline on asjakohane viis kliimamuutustega arvestamiseks, st peab jääma võimalus valida, kas planeeringulahenduse koostamisel on vajalik kliimamuutusi ennetada, leevendada või nendega kohaneda. Viiteid kliimakindla majanduse seadusele eelnõu seletuskirjas korrigeeritud.</p>
4.	<p>Tähelepanuta on jäetud, et MP staatuse muutmine eeldab maakonnaplaneeringu menetluse ja vaidlustamisvõimaluste põhjalikumat ülevaatamist. Kehtiv PlanS ei võimalda maakonnaplaneeringut vaidlustada analoogsel alusel üldplaneeringuga (vrkl üldplaneeringu vaidlustamise õiguse sõnastust PlanS §-s 94). Eelnõuga plaanitakse PlanS § 57 lg 2 muudatust, mis</p>	Mittearvestatud	<p>Muudatused on eelnõust välja jäetud.</p>

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

Lisa 3

	tähendaks, et teatud juhtudel kaasataks tulevikus planeeringumenetlusse puudutatud isikud ja valitsusvälised organisatsioonid. Kui osalemisõigusele ei vasta aga planeeringu vaidlustamise õigus, puudub osalemisvõimalusel õiguslik tagatis. Miinimumina tuleks planeerimisseadust täiendada maakonnaplaneeringu vaidlustamise õigusega analoogselt PlanS §-le 94.		
5.	Eelnõu § 1 p 20 – maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapist loobumine. Võimalik, et see muudatus võimaldab planeerimismenetlust lihtsamalt läbi viia. Samas ei ole eelnõu seletuskirjast selge, et oleks täielikult analüüsitud ja hinnatud selle muudatuse mõju haldusmenetluse seisukohalt. Kuna menetluslikult on muudatus suur, vajaks see seletuskirjas põhjalikumat käsitlust. Muuhulgas ei ole selge, kas maakonnaplaneeringu vastuvõtmise etapi ärakaotamine ei vähenda teiste ministeeriumide võimalusi planeerimismenetluses osalemiseks, arvestades, et planeeringu koostamise korraldajaks on MKM	Selgitame	Vastuvõtmise otsus on haldusorgani sisene toiming, sellele eelneva avalikustamise, kooskõlastamise ja järgneva avalikustamise etapi nõudeid käesoleva eelnõuga ei muudeta. Seetõttu oleme seisukohal, et muudatusega ei vähene ministeeriumite planeerimismenetluses osalemise võimalused.
6.	Nõustuda ei saa kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ärakaotamisega eelnõus kavandatud viisil. Leiame, et DP menetlusnõuded, teavituspõhised jmt ei ole kohased ega piisavad, et tagada avalikkuse osalusvõimalused vastavalt Aarhuse konventsiooni nõuetele. Aarhuse konventsiooni art 6 lg 4 kohaselt tuleb avalikkus kaasata olulise keskkonnamõjuga otsuse menetlusse juba otsustamise algetapis, kui kõik variandid on lahtised. Kui asukohavalik tehakse ära enne detailplaneeringu algatamist, ei ole DP algatamise hetkeks ilmselgelt kõik variandid enam lahtised. Isegi kui DP aluseks olev asukohaanalüüs ei ole lõplik ning lõplikuks otsustuseks asukohavaliku osas loetakse DP kehtestamise otsus, on ilmselge, et avalikkus ei saa sellise lahenduse korra asukohavalikus kaasa rääkida ega asukohavalikut vaidlustada.	Mittearvestatud	Jääme seletuskirjas toodud seisukoha juurde, et ORME ehitiste kavandamine detailplaneeringuga on eesmärgipärasem ja menetluslikult sobivam. Ühtlasi on jätkuvalt asjakohane seletuskirjas toodud väide, et ORME kavandamiseks on esimene ja sobivaim võimalus üldplaneering. Üldjuhul koostatakse detailplaneeringuid kooskõlas üldplaneeringuga. Vaid erandjuhtudel on võimalik detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine. Samuti on ette nähtud, et ORMEt kavandava detailplaneeringu juurde tuleb igal juhul koostada ruumianalüüs, mis kinnitaks

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

Lisa 3

			asukoha sobivust ja välistavate tegurite puudumist. Regulatsioonide koostamisel on eelduseks KOV-ide kui avaliku halduse esindajate õiguspärane käitumine. Seetõttu ei ole asjakohane eeldada, et detailplaneeringuid algatatakse asukohtadesse, kuhu ei ole võimalik ORME kavandamist kaaluda. Samuti ei ole asjakohane järeldada seda, et detailplaneeringuid kehtestatakse asukohas, kuhu ORME kavandamine ei ole võimalik.
7.	Eelnõu § 1 p 41 – DP koostamise tähtaja lühendamine 3 aastalt 2, 5 aastani. Arvestades, et soov on näiteks olulise ruumilise mõjuga objekte hakata planeerima detailplaneeringutega, ei pruugi see menetlusaeg olla piisav, et vajadusel läbi viia täiemahulist keskkonnamõju hindamist. Seetõttu tuleks vähemalt nendel juhtudel, mil DPga muudetakse kehtivat üldplaneeringut või maakonnaplaneeringut või kavandatakse olulise ruumilise mõjuga objekti, sellest ajapiirist loobuda.	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.
8.	Eelnõu § 1 p 42 – DP automaatne kehtetuks muutumine juhul, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima. Toetame ettepanekut. Võimalus, et „põhjendatud juhul võib detailplaneeringu kehtestamise otsuses sätestada pikema kehtivusaja“ jääb siiski ebamääraseks. Ei ole selge, mis peaks olema see põhjendatud olukord, et DP elluviimisega võib viivitada 14 aastat (kuna eelnõu lubab ka tähtaja pikendamist). Seetõttu võidakse seda tingimust hakata kohaldama üldreeglina ning säte muutuks sisutuks. Soovitame loobuda pikema kehtivusaja seadmise võimalusest ning DP kehtivuse pikendamise võimalusest.	Osaliselt arvestatud	Eelnõu teksti ja seletuskirja on muudetud. Välja on jäetud võimalus põhjendatud juhul detailplaneeringu kehtestamise otsuses pikema kehtivusaja sätestamiseks. Kehtivusaja ühekordse pikendamise võimaluse osas leiame, et haldusorganile peab jääma võimalus põhjendatud juhul planeeringu kehtivusaega pikendada.
9.	Eelnõus kavandatud Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 30.9 näeb ette, et kui planeering on	Selgitame	Kuna enne 2022. aasta 1. novembrit kehtestatud planeeringute puhul esineb vajadus nende

	<p>kehtestatud enne 2022. aasta 1. novembrit, tuleb selle andmed planeeringute andmekogusse (PLANK) kanda hiljemalt 31.12.2030. Arvestades asjaolu, et planeeringu kehtestamisel peab kõigi planeeringuliikide puhul andmed kandma PLANK'u 14 päeva jooksul, jääb arusaamatuks, miks on vanemate planeeringute puhul antud selleks 5-aastane tähtaeg.</p>		<p>digiteerimiseks, ei ole võimalik korralduslikult tagada, et need saavad digiteeritud lühemas ajaraamis kui on ette nähtud. Nagu seletuskirjas viidatud, eraldati MKM-ile ELi taaste- ja vastupidavusrahaust digiteerimisprojekti jaoks 550 000 eurot, millega plaanitakse digiteerida kõik kehtivad detailplaneeringud. Projektiga alustati 2024 aasta lõpus ning plaanitakse lõpetada 2026 aasta aprilli kuus. Projekti jooksul digiteeritakse kõik Eestis kehtivad detailplaneeringud ning avalikustatakse planeeringute andmekogus. Seega eelduslikult on võimalik juba 2026. aasta aprillikuus leida andmekogust infot kõikide kehtivate detailplaneeringute kohta.</p>
<b>Utilitas</b>			
1.	<p>Teeme käesolevaga ettepaneku planeerimisseaduse (PlanS) täiendamiseks, lahendamaks olukorra, kus tuuleparki kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu („KOV EP“) protsess on konkreetsetes omavalitsustes täielikult takerdunud. Niisugusel juhul võiks KOV EP edasise menetlemise ja otsuste tegemise võtta üle riik Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kaudu. Ettepaneku sisuks on täpsemalt täiendada PlanS-i §-ga 122<sup>1</sup> järgmiselt:</p> <p><b>„§ 122<sup>1</sup>. Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetluse jätkamine riigi poolt</b></p> <p><i>Juhul, kui tuuleparki kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetlus, kaasa arvatud edasiste toimingute ja otsuste tegemine viibib põhjendamatult või on menetluse jätkumine muul viisil takistatud, võtab kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetluse üle ning asub planeeringu koostamise korraldaja ülesandeid täitma Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.</i></p>	Mittearvestatud	<p>Selgitame, et KOV olemus ja ülesanded on paika pandud seadustes, sh Põhiseaduses, mille § 154 näeb ette, et kõiki kohaliku elu küsimusi otsustavad ja korraldavad kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt. Enda territooriumi ruumiline planeerimine on kohaliku omavalitsuse olemuslik ülesanne (KOKS § 6). Planeerimise ja planeeringute, sh KOV EP koostamise täpsemad nõuded tulenevad PlanS-ist, mille kohaselt on KOV EP algatajaks, koostamise korraldajaks ja kehtestajaks KOV. Seega on tegemist KOV-le antud instrumendiga enda territooriumi planeerimisel, mis ei ole oma sisult võrreldav riigi eriplaneeringuga, mis on riigi instrument endale oluliste ehitiste planeerimisel. Märgive,</p>

	<p><i>Eelmises lauses nimetatud juhul teeb kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu menetluse edasised toimingud ning planeeringu kehtestab ja teeb asjakohasel juhul vastuvõtmise otsuse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, võimalusel loobudes detailse lahenduse koostamisest ja kehtestades planeeringu asukoha eelvaliku otsuse alusel. Käesolevas paragrahvis nimetatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu alusel annab projekteerimistingimused, ehitusloa ja kasutusloa Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet. Käesolevat paragrahvi kohaldatakse ka enne käesoleva paragrahvi jõustumist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetlustes.“</i></p>		<p>et KOV_1 on enda territooriumi ruumilisel planeerimisel ulatuslik autonoomia ehk enesekorraldusõiguse mille põhisisuks on otsustus- ja valikudiskretsioon kohaliku elu küsimuste lahendamisel. Riigi sekkumine läbi pooleliolevate planeeringumenetluste nn jõuga ülevõtmise laudu, ei ole kooskõlas Põhiseaduse ega õigusriigi põhimõttega, mistõttu ei ole ettepanekuga arvestamine põhjendatud ega võimalik.</p> <p>Kaalume järgmises planeerimismenetluse tõhustamise etapis planeerimismenetluste vabatahtlikku üleandmist riigile strateegilistelt olulistest ehitistest kavandamisel.</p>
2.	<p>Teeme ettepaneku täiendada eelnõu § 2 järgset EhSRS §-i 30<sup>10</sup> allajoonitud osaga järgmises sõnastuses: „Enne planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduse redaktsiooni, mis kehtis enne käesoleva paragrahvi jõustumist. Menetlus viiakse lõpuni hiljemalt 31.12.2026. Eelmises lauses nimetatud tähtajast kinni pidamist saab kohalikult omavalitsuselt nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isik ning kellelegi teisel, seal hulgas kohalikul omavalitsusel ei ole õigust nõuda kõnealuseks kuupäevaks lõpuni viimata eriplaneeringute koostamise lõpetamist. Enne planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute koostamine on võimalik nii enne kui pärast 31.12.2026 lõpetada planeeringu koostamisest huvitatud isiku taotlusel, muu hulgas eesmärgiga algatada olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks detailplaneering.“</p>	Selgitame	<p>Muudatus eelnõust välja jäetud.</p>

3.	<p>Teeme esiteks ettepaneku täiendada eelnõud PlanS § 125 lõikega 12 järgmises sõnastuses: „(12) Detailplaneering tuleb koostada käesoleva seaduse § 75 lg-s 11 nimetatud määruses toodud olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks juhul, kui:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole valitud üldplaneeringu ega kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga või</li> <li>2) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringus nii, et samas üldplaneeringus on ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise edasine kavandamine detailplaneeringuga.“</li> </ol>	Mittearvestatud	<p>Selgitame, et ORME-de asukohta ei panda praktikas ÜP-s paika sellises täpsusastmes, mis võimaldaks asuda ehitisi koheselt ehitama. Samuti märgime, et ORME-de puhul on tegemist olulise ruumilise mõju puhul on tegemist mõjuga, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt ning mille mõju ulatub suurele territooriumile.</p> <p>Selliste ehitiste ehitamisel on oluline kavandada ka sellega seonduv; nt ehitise teenindamiseks vajalike rajatiste ja hoonete paiknemine, juurdepääsud jms. Eeltoodut ei panda üldjuhul paika üldplaneeringuga. Tagamaks parima ruumilise keskkonna loomist, on põhjendatud kõigil juhtudel ORME-de kavandamine DP-ga.</p>
4.	<p>Teeme ettepaneku muuta eelnõu järgse PlanS § 124 lõike 5 sõnastust järgmiselt:</p> <p>„(5) Detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamisel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine ka juhul, kui detailplaneeringut koostatakse käesoleva seaduse § 75 lg-s 11 nimetatud määruses toodud olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks olukorras, kus:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole valitud üldplaneeringuga või;</li> <li>2) olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga nii, et samas üldplaneeringus on ette nähtud olulise</li> </ol>	Selgitame	<p>Üldplaneeringu koostamisel läbiviidav KSH on üldise iseloomuga eeskätt põhjusel, et ÜP-s ei panda paika ORME ja seda teenindavate rajatiste ja hoonete asukohta. Üldiste andmete alusel ei ole võimalik ka asjakohase KSH koostamine. Märgime, et kavandatavate KeHJS muudatuste kohaselt ei ole tulevikus võimalik määrata KSH kohustust planeeringuga, vaid alused selleks peavad tulenema seadusest.</p> <p>Juhime tähelepanu, et Kliimaministeeriumi ettepanekul oleme välja jätnud muudatused, mis seadsid kohustuse igal juhul ORMEt kavandava DP korral KSH läbiviimise. Seega on võimalik</p>

	ruumilise mõjuga ehitise edasine kavandamine detailplaneeringuga koos kohustusliku keskkonnamõju strateegilise hindamisega.“		edaspidi lähtuda KeHJS toodud nõuetest KSH (eelhinnangu) läbiviimise vajaduse osas.
5.	Teeme ettepaneku täiendada eelnõud PlanS § 125 lg-ga 13 järgmises sõnastuses: „(13) Detailplaneeringut, millega kavandatakse käesoleva seaduse § 75 lg-s 11 nimetatud määruses toodud olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamist, ei loeta üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks käesoleva seaduse tähenduses olenemata, kas olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on eelnevalt üldplaneeringus valitud või mitte.“	Mittearvestatud	Rõhutame, et ORME kavandamine ÜP-ga on eelistatud valikuks, kuid samas on võimalik ka DP-ga ÜP muutmine. Sellisel juhul on tegemist KOV kaalutusotsusega (nagu ka kõigi muude KOV planeerimist puudutavate otsustega), mis peab olema igakülgset põhjendatud. Selline võimalus loob võimaluse ÜP kohandamiseks muutunud oludega ehk ÜP ajakohasena hoidmiseks. Puuduvad asjakohased põhjendused luua erisusi võrreldes teiste DP-ga kavandavate ehitiste osas. Üldplaneeringu kohasuse ja selle muutmise võimalikkuse hindamine peab olema võimalik ühistel alustel igasuguste ehitiste DP-ga kavandamisel. Juhime ühtlasi tähelepanu, et täna on ÜP muutmine KOV EP instrumendi puhul võimalik samuti vaid põhjendatud juhul ning ainult tuuleparki kavandades. Edaspidi on võimalik kõigi ORME-de kavandamisel kaaluda ÜP muutmise võimalikkust.
6.	Eelnõud tuleks täpsustada nii, et DP-d, mille puhul on vajalik KSH koostamine, saaks menetleda tavapärasele DP-le rakenduva menetlusskeemi järgi. Täiendada eelnõud PlanS § 124 lõike 7 muudatusega järgmises sõnastuses: „(7) Kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel käesolevas peatükis sätestatud nõuetest. Detailplaneeringu algatamisele järgneva etapina küsitakse keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi kohta ettepanekuid käesoleva seaduse §-s 81	Mittearvestatud	Kaalume muudatuse tegemise võimalikkust planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.

	sätestatud korras. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks koos detailplaneeringu eelnõuga käesoleva seaduse §-s 133 toodud korras. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne avalikustatakse koos detailplaneeringuga käesoleva seaduse §-des 135–137 toodud korras. Detailplaneeringut kehtestamise eelselt heakskiitmiseks ei esitata.“		
7.	Täiendada eelnõu-d nii, et PlanS § 139 lg 2 sätestaks: „Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kahe ja poole aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Eelmises lauses nimetatud tähtajast kinni pidamist saab kohalikult omavalitsuselt nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isik ning kellelegi teisel, seal hulgas kohalikul omavalitsusel ei ole õigust nõuda kõnealuseks tähtajaks lõpuni viimata detailplaneeringute koostamise lõpetamist.“	Selgitame	DP menetlemisele ettenähtud tähtaega puudutav muudatus eelnõust välja jäetud (st et DP koostamise aeg on endiselt 3 aastat). Selgitame, et DP koostamise lõpetamise alused on toodud PlanS § 129. DP koostamise tähtaja eesmärgiks (§ 139 lg 2) on menetluste läbiviimise aja määramine ehk 3 aasta möödudes peaks olema selge, kas planeering kehtestatakse (tehakse kehtestamise otsus) või on planeerimisel ilmnenud asjaolud, mis takistavad planeeringu kehtestamist. Seega ei ole § 139 lg 2 puhul tegemist sättega, mis annaks eraldi aluse planeeringumenetluse lõpetamiseks vaid põhjusel, et algatamisest on möödunud 3 aastat. Eeltoodust lähtudes, et ole ettepanekuga arvestamine põhjendatud.
<b>VKG</b>			
1.	Eelnõu seletuskirjas on toodud välja eesmärgina planeerimismenetluse selgemaks muutmise ja kiirendamine, mis aitaks kaasa taastuenergia kasutuselevõtule. Meie hinnangul ei selgu seletuskirjast kuidas ja kui palju planeeringu protsess muudatuste tulemusena peaks kiirenema.	Selgitame	Eelnõuga tehakse mitmeid tõhustamist, sh menetluse kiirendamist muudatusi. Nt KOV eriplaneeringu liigi kaotamise järgselt saab ORME-s, sh tuuleparke KOV EP asemel kavandada detailplaneeringuga, mille menetlusaeg on eelduslikult lühem kui KOV EP koostamise aeg. Samuti aitavad menetlust tõhustada teadete avalikustamist puudutavad muudatused.



			<p>Selgitame, et PlanS ei sea ka täna piiranguid menetluse läbiviimisele, mis selgus ka läbiviidud analüüsist „<a href="#">Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusajad</a>“. Analüüsist nähtus, et ka tänases õigusruumis on võimalik jõuda DP algatamisest kehtestamiseni 3–4 kuuga. Seega ei ole venivate menetluste põhjuseks mitte seadusest tulenevad põhjused, vaid takistuseks on pigem probleemid praktilisel tasandil (nt arendaja ja KOV vaheline halb koostöö, saabuvad KOV valimised jm).</p>
2.	<p>1. Kvaliteetse ruumi põhimõtte lisamine – pole aru saada, mida see lisatav tingimus praktikas tähendab ja kuidas seda hakatakse rakendada. Meie hinnangul kätkeb see täiendavat riski igasuguste tööstusobjektide planeeringute vaidlustamiseks. Saab retooriliselt küsida kas näiteks uus piimafarm, alumiiniumi sulatamise tehas või kaevandus aitab kaasa kestliku keskkonna loomisele?</p> <p>2. Kliimamuutustega arvestamise põhimõtte lisamine – leiame, et sellise paragrahvi lisamine olulise täienduseta kuidas kliimamuutuste leevendamist ja kohanemist arvestada, võib kogu planeerimisprotsessi oluliselt pikendada ning töötada eesmärgile vastu. Viide kliimakindla majanduse seadusele on ennatlik kuna puudub teadmine kas ja millisel kujul see vastu võetakse.</p>	Selgitame	<p>1. Põhimõtete puhul on tegemist üldiste suunistega, mille arvestamise ulatust tuleb kaaluda igal üksikjuhtumil eraldi. Seega tuleb ka piimafarmi rajamisel arvestada juba väljakujunenud keskkonnaga ja võimaluste piires püüda seda säilitada ja parendada. Eeltoodu ei tähenda aga seda, et lisatav põhimõte piimafarmi rajamist takistaks.</p> <p>2. Kliimamuutustega arvestamiseks tuleb planeeringuga näha ette meetmed, millega kohandatakse elukeskkonda kliimamuutustele, nt kuumasaarte vältimiseks, tugevate sajuhoogude toimetulekuks jne. Tegemist on põhimõttega, mitte konkreetse ülesandega, mis on toodud kõigi planeeringuliikide juures eraldi. Kliimamuutustega arvestamiseks on võimalik näha planeeringutes ette ka meetmed kliima muutumisega kaasnevate riskide (nt sagedaste tormide, üleujutuste, põudade ja</p>

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

Lisa 3

			ekstreemsete (ilmastikunähtuste) maandamiseks. Eeltoodut on selgitatud ka seletuskirjas.
3.	Planeerimisseaduse muudatusega tuleb selgemalt kehtestada erinevate osapoolte vastutusalad ja otsustamise tähtajad. Kogu planeerimise menetlusele tuleb sätestada maksimaalne tähtaeg ja tagajärjed selle ületamisel. Selleks, et planeeringud saaks kehtestatud tuleb selgelt sõnastada mida ja kuidas uuritakse ning kuidas tulemuste põhjal otsus tehakse. Liigne üldistustase ja kaalutlusruumi vabadus toob kaasa menetluste venimise.	Selgitame	Planeerimismenetluse tõhustamisega, sh menetlustähtaegadest kinnipidamise tagamise ja ka menetlusetappidele täiendavate tähtaegade kehtestamise, samuti paralleelsete menetlusetappide võimaldamise kaalumise tegeletakse planeerimise tõhustamise järgmistes etappides.
4.	Tuleb selgelt sõnastada kuidas lahendatakse võimalikud vastuolud vanemate ja uuemate planeeringute vahel. Vaadata planeerimisseadust selliselt, et ametiasutustel oleks õigus teha erinevaid toiminguid paralleelselt (mitte nii, et tuleb ära oodata ühe ameti seisukoht ja alles seejärel tohib küsida teise ameti seisukohta). Kooskõlastuse tähtaja ületamine lugeda seaduse mõttes kooskõlastamiseks.	Selgitame	Planeerimismenetluse tõhustamisega, sh menetlustähtaegadest kinnipidamise tagamise ja ka menetlusetappidele täiendavate tähtaegade kehtestamise, samuti paralleelsete menetlusetappide võimaldamise kaalumise tegeletakse planeerimise tõhustamise järgmistes etappides. Täiendavalt selgitame, et ka täna kehtiv PlanS näeb juba kõigi planeeringuliikide puhul ette, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul planeeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi arvamust avaldada.
5.	Eelnõu § 1 punktiga 41 muudetakse PlanSi § 139 lõiget 2 selliselt, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kahe ja poole aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates. Meile jääb selgusetuks, et kui ORME objektid kavandatakse detailplaneeringuga, siis kuidas on võimalik see koos	Selgitame	DP koostamise tähtaega puudutav muudatus eelnõus välja jäetud.

	KSH-ga läbida 2,5 aastaga? Kas siin peetakse silmas planeeringu menetluse peatamist näiteks KSH koostamise ajaks?		
6.	Iga planeeringu ja KSH alateema puhul peaks olema määratud riigiasutus, kes sel teemal oma ekspertiisi alusel heakskiidu või tagasilükkamise otsuse teeb. Kui näiteks keskkonnaküsimustes on Keskkonnaamet oma seisukoha kujundanud, siis hilisemas järelevalve menetluses ei tundu mõistlik sisuküsimusi hakata uuesti lahendama juhul kui huvigruppidele ei meeldi kuidas planeeringu dokumentides või KSH aruandes on seisukohad kajastatud. Samuti kui näiteks Maa- ja Ruumiamet annab planeeringu menetluse käigus kooskõlastuse, siis kaaluda täiendava riikliku järelevalve menetluse otstarbekust. Mõistlikum tundub sellisel juhul võimestada kohalikke omavalitsusi planeeringute menetlemisel ja jätma neile kogu vastutuse protsessi õiguspärasuses eest.	Selgitame	Täna kehtiv Vabariigi Valitsuse määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ näeb ette, milliste riigiasutustega millistel juhtudel planeering kooskõlastada tuleb. Kuna planeeringu koostamise vältel võib lahendus muutuda, võib olla vajalik ka planeeringu korduv kooskõlastamine. Heakskiidu menetluses sisuteemade uuesti lahkamine olukorras, kus seda on eelnevalt juba korrektselt tehtud, ei ole põhjendatud ega vajalik.
7.	Teeme ettepanekud vähendada madalama taseme planeeringus eelmiste planeerimismenetluste kordamist ja sellest lähtuvalt näha planeerimisseaduses ette üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneeringu menetlusaja vähendamine. Üldplaneeringu järgsel tuuleenergeetika alal asuva tuulepargi detailplaneeringu menetlus algatamisest kehtestamiseni ei tohiks kesta rohkem kui 12 kuud, eeldusel, et arendaja on (vajadusel) viinud läbi linnustiku ja käsitiivaliste uuringu.	Selgitame	Selgitame, et PlanS ei sea ka täna piiranguid menetluse läbiviimise ajale, mis selgus ka läbiviidud analüüsist <a href="#">„Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusajad“</a> . Analüüsist nähtus, et ka tänases õigusruumis on võimalik jõuda DP algatamisest kehtestamiseni 3–4 kuuga. Seega ei ole venivate menetluste põhjuseks mitte seadusest tulenevad põhjused, vaid takistuseks on pigem probleemid praktilisel tasandil (nt arendaja ja KOV vaheline halb koostöö, saabuvad KOV valimised jm). Planeerimismenetluse tõhustamisega, sh täiendavate tähtaegade kehtestamise kaalumise, tegeletakse edaspidiste muudatuste kavandamisel.
<b>Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit (ITL)</b>			
1.	Täiendada eelnõuga PlanS § 6 punktiga 18 järgmises sõnastuses: „(18) tehnovõrgud ja -rajatised asjaõigusseaduse § 158 lõige 1	Mittearvestatud	Selgitame, et tehnovõrkude- ja rajatiste mõiste on sätestatud asjaõigusseaduses (AÕS) nähes

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

Lisa 3

	tähtsuses, milleks on elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, gaasi- ja sidetaristu ning surveseadmestik.“		ette, et tehnovõrkudeks ja -rajatisteks loetakse kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi. PlanS-is sama mõiste sisustamine oleks vajalik vaid juhul, kui mõiste erineks AÕS-s ettenähtust. Mõista kasutamisel samas tähenduses eraldi sätte PlanS-i kehtestamine põhjendatud ei ole.
2.	Täiendada eelnõu § 1 punktiga 8 muudetavat PlanS §-i 12 lõikega 5 järgmises sõnastuses: „(5) Planeerimisel tuleb arvestada kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega, võimaluse korral eelistades kaitsevööndiga ehitiste ühispaiknemist.“ Põhjendus: see on oma olemuselt säästlik maakasutus ning maa-alused kaitsevööndiga ehitistele on mõistlik ette näha tehnovõrkude koridor planeeritava tee kaitsevööndisse. Kaitsevööndiga ehitised (tee, side, elekter jne) peaksid eelistama võimalikult palju kaitsevööndite kattuvusega ja ühispaiknemisega (vt ka EhS § 70 lg 6 ja EL-i gigabititaristu määruse artiklid 5 ja 6 ).	Mittearvestatud	Selgitame, et ettepaneku sisu on üldjoontes kaetud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttega, mistõttu eeltoodud täienduse eraldi lisamine vajalik ei ole.
3.	Täiendada eelnõuga PlanS §-i 56 lõikega 2 <sup>1</sup> järgmises sõnastuses: „(2 <sup>1</sup> ) tehnovõrkude ja -rajatiste (side, elekter, vesi, kanalisatsioon, gaas, kütte) üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;“ Põhjendus: täna on PlanS § 56 lg 1 p 2 nimetatud ära transpordivõrgustik ja muu taristu, kuid järgnev loetelu riigimaanteed, raudteede jms ei jäta väga tõlgendusruumi, et muu taristu all võiks mõelda ka tehnovõrke ja -rajatise. Seetõttu leiame, et muu taristu tuuakse selguse ja üheselt mõistetavuse eesmärgil liikide kaupa ning arvestatakse sellega maakonnaplaneeringus.	Mittearvestatud	PlanS § 56 lg 1 p 2 näeb ette, et MP ülesandeks on transpordivõrgustiku ja muu taristu, sealhulgas riigimaanteed, avaliku raudtee, veeteede, lennuväljade ja sadamate võimaliku asukoha määramine. Selgitame, et maakonnaplaneeringuga ei kavandata tehnovõrkude paiknemist, kuna MP puhul on tegemist üldise planeeringuga, mille täpsusaste ei seda üldjuhul ei võimalda. Juhul, kui see aga mingil põhjusel erandkorras siiski vajalikuks osutub, annab selleks võimaluse nii § 56 lg 1 p 2 kui ka p 12.

4.	<p>Muuta eelnõuga PlanS §-i 75 lõiget 2 ja sõnastada see järgmiselt: „(2) Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1– 3, 6, 18, 23 ja 24 nimetatud ülesannete lahendamine on üldplaneeringu koostamisel kohustuslik.“</p> <p>Põhjendus: ka üldplaneeringu puhul vajalik arvestada tehnovõrkudega. Selleks tuleb lisada üldplaneeringu ühe kohustuslikult lahendatava ülesandena tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Seega meie ettepanek on lisada sellesse sättesse just § 75 lg 1 p 3 arvestamine. Samas tundub mõistlik, et kohustuslikke punkte on veel, mistõttu tegime ülaltoodud sõnastusettepaneku selliselt nagu see oli eelnõu 2024 augusti kavandis</p>	Mittearvestatud	<p>Üldplaneeringuga kohustuslikult lahendatavate ülesannete nõudmise seadmist küll kaaluti, kui arvestades KOV-de laiaulatuslikku autonoomiat, samuti praktikat, millest ei nähtu, et tegemist oleks probleeme tekitava küsimusega, otsustati nõue eelnõust siiski välja jätta.</p> <p>Tänane regulatsioon näeb ette, et ÜP ülesandeks on tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, mida KOV-d valdavalt ka teevad. Samas võib ka nt üldplaneeringu teemaplaneeringute puhul olla ka olukordi, kus sellise ülesande lahendamine põhjendatud ei ole. Seega me ettepanekut ei toeta.</p>
<b>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium</b>			
1.	<p>Eelnõu § 1 punktiga 38 kavandatakse täiendada PlanS-i § 131 lõike 1 sõnastust, mille kohaselt antakse kohaliku omavalitsuse (edaspidi KOV) üksusele õigus sõlmida detailplaneeringust huvitatud isikuga haldusleping lisaks detailplaneeringu kohastele avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatistele (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised) ka KOV-i ülesande täitmiseks vajalike avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamiseks või väljaehitamise kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks. PlanS-i § 131 lõike 2<sup>1</sup> alusel tuleb KOV-il kehtestada kulude kandmise kokkuleppimise kord, et tagada arendajate võrdne kohtlemine ning rajatiste väljaehitamiseks kantavate KOV-i ja arendaja kulude omavaheline proportsionaalsus. Lõikes 2 olev kitsaskoht on seotud funktsionaalse seose mõistega. Kui rajatiste puhul on igati asjakohane nõuda funktsionaalset seost arendatava alaga, sest see on iga arenduse vältimatu osa, siis hoonete (ehitiste) puhul ei ole planeeringulahenduse elluviimiseks otsene vajalikkus ning funktsionaalne seos alati üheselt vaadeldav. Erinevalt</p>	Selgitame	<p>Ilma korra kehtestamiseta või olemasoleva täiendamise (hoonete osas) ei saa õiguspäraselt halduslepinguid hoonete ehitamiseks või rahastamiseks sõlmida. Seega on kohaliku omavalitsuse pädevuses tagada läbi korra kehtestamise võrdsete tingimuste tagamine halduslepingute sõlmimisel.</p> <p>Nõustume, et hoonete puhul ei pruugi olla alati üheselt selge, millal on tegemist planeeringulahenduse elluviimiseks „otseselt vajaliku“ ja „funktsionaalselt seotud“ ehitisega. Oleme eelnõu seletuskirja täiendanud asjakohase järgneva selgitusega:</p> <p><i>„Muudatusega laiendatakse halduslepingu sõlmimise võimalust muuhulgas ka avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamisele või nende kulude kandmisele, kui need on seotud</i></p>

<p>taristust ja trassidest ei taga lasteaed või kool otseselt planeeringuala kasutatavust või toimivust või ei ole arenduse jaoks tingimata ka vältimatu, seega peaks seadus sätestama ka täiendavad tingimused, millal siis KOV ikkagi arendajalt terve kooli või lasteaia ehitust nõuda võib.</p> <p>Seega peame oluliseks, et lõikes 2 vaadatakse üle ka tekstiosa: „lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud“ sõnastus. Ka KOV-i vaatest on väga oluline aru saada, mida tähendab funktsionaalne seos, kas see on hõlmatud planeeringualaga, selle vahetu naabrusega või hoopis kogu KOV-i territooriumiga. Kuna piirang ettevõtjale on intensiivne, peaks seaduses ette antavad piirid ja mõisted olema võimalikult selgelt mõistetavad. Võimalus on neid põhjalikumalt selgitada ka seletuskirjas. Leiame, et uues, kõiki ehitisi hõlmavas kontekstis see funktsionaalne seotus paraku enam selge ei ole ja võib põhjustada KOV-idel mitmeti tõlgendatavust ja seeläbi arvatavasti ka täiendavaid vaidlusi arendajatega. Kui hoonete puhul jäädakse funktsionaalse seotuse juurde, siis palume seletuskirjas esitada konkreetseid elulised näited, mille puhul on võimalik reeglit rakendada. Alternatiivselt näeme, et selle mõiste võiks seaduse tekstis defineerida laiemalt, kui seda tavamõistes käsitletakse või funktsionaalse seose nõudest hoonete puhul üldse loobuda. Hoonete mõiste lisandumise kontekstis tekitab küsitavusi ka PlanS-i § 131 lõike 5 punkt 1, mille kohaselt planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik lepivad lisaks halduskoostöö seaduse §-s 10 sätestatud tingimustele kokku lõikes 1 loetletud ehitiste ehitamisega seonduvate kulude jaotuse planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel. Arvatavasti ei saa avalike hoonete rajamisel nende kulude hüvitamise osa olla enam kokkuleppeline ja kaasuseti erinev, vaid tulenema võrdse kohtlemise tagamiseks lõike 2<sup>1</sup> järgi omavalitsuse kehtestatava korra tingimustest.</p>	<p><i>planeeringulahenduse elluviimisega. Avalike hoonete puhul ei ole „otsene vajalikkus“ ja „funktsionaalne seos“ alati samaväärselt hinnatavad kui taristuobjektide puhul. Seetõttu tuleb neid mõisteid täpsemalt mõtestada kontekstipõhiselt käesolevas seletuskirjas.</i></p> <p><i>Otsene vajalikkus tähendab, et hoone olemasolu on vältimatu eeltingimus planeeringuala kasutuselevõtuks. Funktsionaalne seos viitab sellele, et hoone teenindab otseselt planeeringualalt tulenevat vajadust, mitte üksnes üldist KOV-i arengut. Näiteks võib see tähendada, et arenduse tulemusel tekkiv elanikkonna kasv eeldab uue lasteaia või kooli rajamist, mis on vajalik KOV-i haridusülesannete täitmiseks.</i></p> <p><i>Kohalik omavalitsus võiks seega kaaluda avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamise või nende kulude kandmise nõudmist arendajalt eelkõige siis, kui need hooned:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• teenindavad otseselt arendusest tulenevat lisakoormust (nt elanikkonna kasv);</i></li> <li><i>• asuvad arenduse vahetus läheduses või samas piirkonnas;</i></li> <li><i>• täidavad KOV-i seadusest tulenevaid kohustusi (nt haridus, sotsiaaltoetused, turvalisus).“</i></li> </ul>
--	--

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

Lisa 3

2.	<p>Seletuskirjas tuleb põhjalikult analüüsida muudatuse mõju majandusele, sh arendajatele, selgitamaks, kas kavandatud muudatus on proportsionaalne põhiseaduse § 31 ja 32 piirang. Seadusemuudatus näeb ette uue võimalusena halduslepinguga arendajale panna KOV-i ülesande täitmiseks vajalike avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamise kohustuse või asendada see kulude täieliku või osalise katmisega. Tõenäoliselt arendaja kannab kohustuse üle kinnisasja müügihinda, sellest tulenevalt palume analüüsida ka muudatuse mõju müügihinnale ja seeläbi eluaseme kättesaadavusele.</p>	Selgitame	<p>Eelnõukohase muudatusega tekib võimalus, mitte kohustus kohalikel omavalitsustel reguleerida avalikult kasutatavate hoonete väljaehitamise kohustust või asendada see kulude täieliku või osalise kandmisega. Ilma korra kehtestamiseta või olemasoleva täiendamiseta (hoonete osas) ei saa õiguspäraselt halduslepinguid hoonete ehitamiseks või rahastamiseks sõlmida. Seega oleme seisukohal, et asjakohane mõjude hinnang muudatusele on eelnõu seletuskirjas juba esitatud. Täpsemat mõju tuleb kohalikul omavalitsusel hinnata seega korra kehtestamisel või olemasoleva täiendamisel, tagades osapoolte võrdne kohtlemine ja proportsionaalsed tingimused halduslepingute sõlmimiseks.</p>
3.	<p>PlanS-i § 131 reguleerimisala on üksnes konkreetne detailplaneeringuala ning seetõttu ei saa planeerimisprotsessis kokku lepitud kohustused laieneda teistele detailplaneeringu aladele. Juhime tähelepanu, et KOV-i ülesande täitmiseks vajalik avalikult kasutatava hoone (näiteks lasteaed või kool) kasusaaja on tõenäoliselt laiem piirkond või ka mõni järgmine uus arendus tulevikus. Muudatus loob KOV-i jaoks keerulise olukorra, sest kavandatava muudatuse järgselt kannab avalikult kasutatava hoone kogu väljaehitamise kulu nii-öelda esimene arendaja, kes piirkonda tuleb, sest tulevastelt arendajatelt ei ole enam alust sama hoone ehitamiseks kaasrahastust nõuda. Seega osad ettevõtjad ei pea enam panustama varasema planeeringulahenduse elluviimise käigus ehitatud avalike hoonete kulude katmisse ehk hilisem arendaja saab kasu niinimetatud esimese arendaja ebaproportsionaalselt suure rahalise panuse arvelt. Ühele arendajale pandud kohustused ei pruugi sellisel juhul olla enam proportsionaalsed.</p>	Selgitame	<p>Vt eelmine selgitus.</p>

	Selleks, et tagada detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikute võrdne kohtlemine ja vältida arendajalt ebaproportsionaalse kaasrahastuse nõudmist, tuleks PlanS-i § 131 täiendust „kohaliku omavalitsuse üksuse ülesande täitmiseks vajalikud avalikult kasutatavad hooned“ kasutada sellisel juhul, kui ainult ühe arenduse jaoks on vajalik ehitada avalikult kasutatav hoone (näiteks lasteaed või kool) ja arenduse mahtu arvestades on selle nõudmine mõistlik. Alternatiivne võimalus oleks sätet kasutada juhul, kui ühel ja samal ajal planeeritakse mitut arendusala, mida see tulevane asutus peamiselt teenindama asub, jagades ehitamise kulud arendajate vahel.		
4.	Palume leida ka lahendus olukorrale, kus KOV saaks arendajalt nõuda rahalist panust ka juba väljaehitatud avaliku kasutusega KOV-i hoone eest, mis otseselt või kaudsemalt teenindab ka antud arendust. Lahendus peaks tagama, et arendajate kohustused oleksid proportsionaalsed planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevate avalike hoonete rajamise ehk sotsiaalse taristuga seotud arenduskulude katmisel. Peame avalikke huve teenindavate hoonete puhul õiglasemaks lahendada olukord läbi kindlal alusel määratletava arendaja rahalise panuse võimaldamise sotsiaalse taristu arendamisse. Üks võimalus on näha selleks seaduses ette eraldi regulatsioon arendajalt sotsiaalse taristu eest rahalise panuse küsimiseks. Teine võimalus on nõuda küll arendaja ja KOV-i kokkuleppega, kuid kindlal KOV-i korras kokkulepitud alustel avaliku kasutusega hoone rajamise kulude osalist kandmist. Regulatsiooni sõnastamisel olema valmis osutama kaasabi.	Mittearvestatud	Eelnõu koostamisele eelnevalt on väljatöötamiskavatsuse koostamise protsessis kokku lepitud, et kirjeldatud muudatuste väljatöötamine kuulub Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi haldusalasse ning lahendatakse käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.
<b>Tallinna Linnaplaneerimise Amet</b>			
1.	Eelnõus täiendatakse PlanS § 75 lõiget 2 selliselt, et sama paragrahvi lõikes 1 toodud ülesannete lahendamine üldplaneeringus muudetakse punktide 1–3, 6, 18, 23 ja 24 osas kohustuslikuks. TLPA on seisukohal, et selline kohustuslikuks muutmine rikub kohaliku omavalitsuse autonoomiat oma haldusterritooriumi ruumilise arengu suunamisel. Praegune PlanS § 75 lg 2 sõnastus, mille kohaselt	Selgitame	Eelnõu viimane versioon nimetatud muudatust ei sisaldanud. See on juba varasemalt eelnõust välja jäetud.



	<p>lähtutakse üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist, on mõistlik ja kohaliku omavalitsuse autonoomiat arvestav ning peaks sellisena kehtima jääma ilma, et osa üldplaneeringu ülesannetest kohustuslikuks muutuksid. Üldplaneering peab jääma linna üldist ruumilist arengut suunavaks dokumendiks, mis ei tohiks laskuda krundi täpsusega teemade lahendamisele. Nt ei tohiks kohalikule omavalitsusele teha kohustuseks määrata üldplaneeringus krundi minimaalsuurused – selline ülesanne peaks endiselt jääma vajaduspõhiseks. Kui aga soovitakse seada kohalikule omavalitsusele kohustuslikud ülesanded, mida üldplaneering lahendada peab, siis tuleks seaduses ühtlasi täpsustada nende rakendamist. Nt tuleks selgitada, kui üldiselt või täpselt tuleks krundi minimaalsuurused määrata, et kohustuslik ülesanne täidetaks loetakse.</p>		
2.	<p>Eelnõus täpsustatakse PlanS § 125 lõike 5 punkti 2 selliselt, et projekteerimistingimuste andmise tingimuste olemasolu kohta üldplaneeringus tehakse viide PlanS § 75 lõike 1 punktile 18, kus nähakse ette, et üldplaneeringu üheks ülesandeks on planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine. Seega ei muutu eelnõus PlanS § 125 lõike 5 punkti 2 sisus midagi. Mida täpselt tähendab väljend „projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused“, seadusest endiselt ei selgu. Kas nende all tuleb mõista ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 ettenähtud tingimusi? Juhime taas tähelepanu, et üldplaneering ei saa tegeleda krundi täpsusega kasutus- ja ehitustingimustega – see ei ole üldplaneeringu eesmärk. PlanS § 74 kg 1 kohaselt on üldplaneeringu eesmärk kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Seega teeme ettepaneku sõnastada PlanS</p>	Selgitame	<p>Eelnõu viimane versioon nimetatud muudatust ei sisaldanud. See on juba varasemalt eelnõust välja jäetud.</p>

	§ 125 lg 5 punkt 2 järgmiselt: „2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.“ Sarnaselt tuleks muuta ka PlanS § 75 lõike 1 p 18 sõnastust.		
3.	Eelnõus täiendatakse PlanS § 129 lõiget 1, milles antakse detailplaneeringu koostamise lõpetamise alused, punktiga 5, mille kohaselt võib detailplaneeringu koostamise lõpetada muul põhjendatud juhul. TLPA hinnangul on tegemist lõpetamise alusega, mille rakendamisel ei ole kaalutlusruumil selgeid piire, kuid arvestades mõju huvitatud isiku õigustele, tuleks kas seaduses endas või siis vähemalt eelnõu seletuskirjas anda selgitused, mis see „muul põhjendatud juhul“ olla võiks. Kuivõrd detailplaneeringu koostamise lõpetamine planeeringualase tegevuse korraldaja initsiatiivil lõpeb suure tõenäosusega kohtuvaidlusega, on vajadus seadusandja asjakohaste selgituste järele seda suurem. TLPA hinnangul saavad need muud põhjendatud juhud olla seotud asjaoludega, kui huvitatud isik ja arhitekt, kellega on sõlmitud delegeerimisleping, ei esita tähtaegselt (nt hiljemalt kuue kuu või siis hiljemalt aasta jooksul algatamisest) nõuetekohast, s.o üldplaneeringule ja arengukavadele vastavat ning avalikku huvi arvestavat detailplaneeringu lahendust; või kui huvitatud isik ja tema arhitekt jätavad planeeringulahendusele tehtud parandusettepanekud, mis lähtuvad üldplaneeringust, arengukavadest ja avalikus huvist, arvestamata; või kui planeeringulahendusele tehtud märkusi ja parandusettepanekuid ei viida mõistliku tähtaja jooksul planeeringusse sisse. Arvestades soovi lühendada detailplaneeringu menetlemise tähtaega kolmelt aastalt kahele ja poolele aastale, siis peaks mõistlik tähtaeg märkuste ja parandusettepanekute arvestamiseks olema mõõdetav mõne kuuga – nt maksimaalselt kolme kuuga.	Selgitame	Eelnõu seletuskiri sisaldab juba asjakohaseid näiteid, kuidas muudatust sisustada. Väljavõtte seletuskirjast: „ <i>See annab KOVile võimaluse lõpetada nt menetlused, mis on seiskunud aastateks või aastakümneteks põhjusel, et detailplaneeringu algatamise taotleja (nt arendaja vm huvitatud isik) ei ole pärast korduvaid meeldetuletusi esitanud menetluse jätkamiseks vajalikke andmeid, ilma milleta planeeringu koostamise korraldaja menetlusega edasi minna ei saa, samuti kui planeeringu koostaja ei tee planeeringus kohaliku omavalitsuse ettenähtud muudatusi või täpsustusi vms. Samuti saab menetluse lõpetada, kui taotleja on äriühing, mis on pankrotistunud, likvideeritud vms.</i> “ Leiamme, et selgitus vastab juba kirjeldatud ootusele. Detailplaneeringu menetlemise tähtaja osas vt järgmine selgitus.

	Detailplaneeringu koostamise lõpetamisega seoses oleks seaduses mõistlik sätestada, et detailplaneeringu koostamise lõpetamisega seotud kulud kannab huvitatud isik.		
4.	Eelnõus muudetakse § 139 lõiget 2 selliselt, et endise kolme aasta asemel tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsuseni jõuda kahe ja poole aastaga. TLPA on nõus detailplaneeringu menetlustähtaja lühendamiseks 2,5 aastani, kuid rõhutab siinkohal, et selle aja lühendamine veelgi oleks ebamõistlik.	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.
5.	<p>Punktis 4 tooduga seoses märgime veel järgmist. PlanS kohaselt tuleb juhtudel, kui tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga või esineb KSH vajadus, korraldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek. Samas ei ole detailplaneeringu eelnõu tähendust seaduses selgitatud, mis on tekitanud palju küsimusi ja segadust. Seega tuleks ehk kaaluda „eskiisi“ mõiste seadusesse tagasi toomist. /.../ Tavatähenduses on eskiis esialgne kavand, millega hinnatakse soovitud lahenduse visuaalset sobivust ümbruskonna linnaruumi ja funktsionaalseid seoseid piirkonnaga, ühendusi jms. Eskiisi alusel töötatakse välja konkreetne planeeringu lahendus, millele pärast valmimist võetakse ka arvamusi ja kooskõlastusi. Avalikkuse ja huvitatud isikute võimalikult vara kaasamiseks on TLPA korraldanud vahetult pärast detailplaneeringu algatamist detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avaliku väljapaneku ja arutelu.</p> <p>Kuigi seaduses eskiisi mõiste puudub, on järelevalves loetud eskiisi samaväärseks detailplaneeringu eelnõuga ja eraldi eelnõu avalikustamist üldjuhul ei ole vaja olnud. Samas on eskiisi avalikustamisel esinenud vigu nt teavitamise ja tähtaegadega, kuna seaduses eskiisi avalikustamist nõutud ei ole.</p> <p>TLPA hinnangul tuleks selguse huvides kaaluda seaduses detailplaneeringu eelnõu avalikustamise asemel ikkagi eskiislahenduse ja lähteseisukohtade avalikustamist või lisada detailplaneeringu eelnõu kohta vastavad selgitused seadusesse.</p>	Mittearvestatud	Kaalume arvestamise võimalust planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.

	KSH korral tehaksegi vastavalt seadusele enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek. Seega toimub sisuliselt enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu ning kohe pärast detailplaneeringu vastuvõtmist korratakse avalikku väljapanekut ja arutelu. Enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitatud vastuväited esitatakse uuesti pärast detailplaneeringu vastuvõtmist, kuna üldjuhul ei loobuta oma vastuseisust. Ehk siis vastuväiteid kaalutakse põhjalikult ja põhjendatud juhul võetakse arvesse ja tulemusi tutvustatakse avalikul arutelul enne detailplaneeringu vastuvõtmist ning sama protseduuri korratakse kohe pärast detailplaneeringu vastuvõtmist. /.../ Seega tuleks kaaluda enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalikustamise ära jätmist ning ühendada KSH aruande avalikustamine pärast detailplaneeringu vastuvõtmist toimuva detailplaneeringu avalikustamisega.		
6.	Eelnõuga täiendatakse PlanS § 140 lõikes 1 sätestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluseid kahe uue alusega, millest ühe kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui pärast detailplaneeringu kehtestamist ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, ja teise kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada muul avalikul huvil põhineval põhjusel. Tegemist on suure kaalutlusruumiga alustega, mistõttu tuleb TLPA hinnangul vähemalt eelnõu seletuskirjas põhjalikumalt lahti seletada, millised need pärast detailplaneeringu kehtestamist ilmneva võivad asjaolud olla võiksid, samuti vajab põhjalikumalt selgitust, millised võiksid olla muud avalikul huvil põhinevad põhjused, mis võivad kaasa tuua detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise.	Selgitame	Eelnõu seletuskiri sisaldab juba asjakohaseid näiteid olukordadest, mis välistavad detailplaneeringu elluviimise tulevikus. Avalikul huvil põhinevate põhjuste osas oleme seletuskirja asjakohaste näidetega täiendanud.
<b>Kodanik A.S</b>			
1.	Ettepanek puudutab PlanS § 75 sõnastust. /.../ Arvestades, et rohealade planeerimisega kaasneb ilmselgelt mõju kinnistute omanike vara kasutusele, peab seadusandlus tagama, et kohalik	Mittearvestatud	Ettepanek on vastuolus planeerimismenetluses sätestatud kaasamise regulatsiooniga, mis ei näe ette planeeringualal asuvate maaomanikega

	<p>omavalitsusüksus on linnas asuval rohealal planeeringuga piirangu seadmisel kohustatud piirangu kooskõlastama planeerimismenetluse käigus maaomanikega sh kohustatud välja töötama leevendusmeetmed seoses omandikasutuse piirangute leevendamiseks (nt. hüvitise maksmine, maamaksuvabastus vms. abinõu).</p> <p>Eeltoodust tulenevalt teen ettepaneku täiendada planeerimisseaduse paragrahvi 75 lõikega 5 sõnastades sätte:</p> <p>„Kohalik omavalitsusüksus on linnas asuval rohealal planeeringuga metsa majandamise piirangu seadmisel kohustatud piirangu kooskõlastama planeerimismenetluse käigus maaomanikega sh kohustatud välja töötama leevendusmeetmed seoses omandikasutuse piirangute leevendamiseks (nt. hüvitise maksmine, maamaksuvabastus vms. abinõu).“.</p>		<p>kooskõlastamise kohustust. Puuduvad asjakohased põhjused viidatud erisuse tegemiseks. Kohaliku omavalitsuse üksusel on kohustus üldplaneeringu lahenduse koostamisel leida huve tasakaalustav lahendus ning seada proportsionaalseid tingimusi planeeringulahenduse elluviidavuse tagamiseks.</p>
2.	<p>Muudatusettepanek puudutab PlanS § 75 lg 1 punkti 13 sõnastust. /.../ Probleem seisneb selles, et LKS § 7 lõige 1 koosmõjus § 9 lõikega 2 võimaldab kohalikul omavalitsuse üksusel alata kohalikul tasandil loodusobjekti kaitse alla võtmise menetlus ja võtta kergekäeliselt kaitse alla loodusobjekt esteetiliste väärtuste kaitseks ka siis kui puuduvad loodusobjekti kaitse alla võtmise muud eeldused nagu selle ohustatus, haruldus, tüüpilisus, teaduslik, ajaloolis-kultuuriline väärtus, mistõttu piiratakse ebaproportsionaalselt maaomanike omandiõigust ja tegutsemisvabadust kuna loodusobjekti kaitse alla võtmise menetlus võib venida aastate pikkuseks menetluseks. Ilmselgelt koormab selline haldusmenetlus maaomanikke põhjustades maaomanikele ebaproportsionaalseid kulusid nt maamaksu tasumise kohustusena või kui kinnisasi, mida kohalik omavalitsuse üksus soovib kaitse alla võtta on omandatud majandustegevuseks krediidi abil siis kaasnevad igakuised laenu- ja intressi maksed. /.../</p> <p>Eeltoodust tulenevalt teen ettepaneku täiendada planeerimisseaduse paragrahvi 75 lg 1 punkti 13 sõnastades sätte:</p>	Mittearvestatud	<p>Looduskaitseaduse rakendamisega seonduvate probleemide lahendamine ei ole asjakohane ega põhjendatud lahendada PlanS muutmise kaudu, sest reguleerimisala ei ole kohaliku tasandi loodusobjekti kaitse alla võtmise menetlus. Lahendusi probleemile tuleb leida koostöös Kliimaministeeriumiga, kelle vastutusalasse kõnealuse probleemi lahendamine kuulub.</p>

	„13) kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine ning kaitsealuse maakasutuse juhtfunktsiooni määramine;“.		
3.	<p>Kolmas muudatusettepanek puudutab PlanS § 128 lg 2 punkti 1 sõnastust.</p> <p>Leian, et tegemist on õigusruumi risustava normiga, mis on tarbetu ning vastuolus PlanS §-iga 142. Tegemist on ka ilmselge loogikaveaga, mistõttu tuleb see parandada viisil, mis oleks kõigile menetlusosalistele arusaadav ja väldiks tarbetuid kohtuvaidlusi.</p> <p>Ettepanek on muuta sätte sõnastust viisil, millega sõnastada PlanS § 128 lg 2 punkt 1 alljärgnevalt:</p> <p>„1) alगतatava planeeringu elluviimisega kaasneks oluline mõju elurikkuse toimivusele, kliimamuutustele, keskkonnaseisundile, rohevõrgustiku toimivusele sh. metsaalale, vee, pinnase, õhu saastatusele, jäätmetekkele ja mürataseme suurenemisele;“.</p>	Mittearvestatud	<p>Leiame, et sõnastus on asjakohane ja õige. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine on võimalik vaid erandjuhul, põhjendatud vajaduse olemasolul. Seetõttu on jätkuvalt asjakohane, et detailplaneeringu algatamisest on võimalik keelduda, kui see on vastuolus üldplaneeringuga.</p> <p>Muudatusettepaneku sõnastuse sisu on juba võimalik allutada PlanS § 128 lõige 2 punktidele 2 ja 3.</p>
<b>Jõgeva Vallavalitsus</b>			
1.	<p>Jõgeva Vallavalitsus teeb ettepaneku muuta eelnõu § 1 punkte 15 ja 39 ja planeerimisseaduse avaliku väljapaneku kohta käsitlevaid paragrahve nii, et planeeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimuks üldjuhul kohaliku omavalitsuse veebi kaudu.</p> <p>Samuti peaks juurdepääs planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile olema tagatud kohaliku omavalitsuse veebi kaudu.</p> <p>Viimaste aastate praktikas on planeeringute avalikustamine toimunud valla kodulehe kaudu ja sellist viisi on peetud asjakohaseks. Prinditud joonisel on suure planeeringuala puhul huvipakkuv ala ja sellele kehtestatav raskesti tuvastatav. Failid seevastu on hõlpsalt suurendatavad/vähendatavad, neis saab vajalikke kihte sisse/välja lülitada. Eriti mugavad on veebikaardid, mis võimaldavad lisaks planeeritavale kuvada ka erinevat taustteavet ja tärkandmeid. Ka määrus „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ sätestab, et planeering vormistatakse digitaalselt.</p>	Selgitame	<p>Kehtiv PlanS ei reguleeri juba täna vormi, kuidas peab olema tagatud avaliku väljapaneku ajal juurdepääs dokumentidele asukohas, kus väljapanek korraldatakse. See tähendab, et kohalikul omavalitsusel on võimalus kindlas asukohas tagada ligipääs dokumentidele veebi kaudu, dokumente välja printimata. Kuna täna esineb ühiskonnas siiski veel teatav digilõhe, tuleb dokumentidele tagada juurdepääs ka neile, kes arvutit ei oma ega oska kasutada.</p>

	Juurdepääs materjalidele ja informatsioonile tähendab juurdepääsu failidele, mis tähendab et valla- või linnavalitsuses planeeringuga ja seotud materjalidega tutvuja vaatab neid avalikult kasutatavas arvutis ja saab selleks vajadusel küsida abi. Alternatiivselt võib planeerimisseaduse § 9 täiendada nii, et planeeringu ja selle juurde kuuluvate dokumentide avalikustamise ja planeeringu kohta arvamuste avaldamine võib toimuda kohaliku omavalitsuse veebilehe kaudu.		
2.	Kaaluda määruse „Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded“ p 6 nõuete (kavandatava ehitisega eeldatavasti kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude kirjeldus) objektiivse ja tasakaalustatud täitmise suutlikkust ja tahtlikkust planeeringu algatamise taotleja poolt. Kehtiva planeerimisseaduse § 4 paneb sellise kohustuse planeerimisalase tegevuse korraldajale.	Selgitame	Määruse eelnõu kavandile esitati rohkelt tagasisidet ning see on tinginud vajaduse määruse eelnõu kavand põhimõtteliselt ümber kujundada. Seetõttu kaalume ettepanekuga arvestamise võimalust käesolevast eelnõust eraldiseisvalt.
<b>Tuuleenergia Assotsiatsioon</b>			
1.	Palume lisada eelnõu paragrahvi 1 punkt, millega tunnistatakse kehtetuks PlanS §-d 86, 109, 117 ja 134. PlanS §-dega 86, 109, 117, 134 nähakse ette üldplaneeringu, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu vastuvõtmise etapp, millega sisuliselt reguleeritakse kohaliku omavalitsuse (KOV) sisest töökorda. Planeerimisseadusega ei peaks reguleerima KOV valitsuse ja volikogu vahelist koostööd, sest haldusesiseste toimingute reguleerimine seaduse tasandil ei loo uut väärtust ega kvaliteeti koostatavale planeeringule. Küll on sellisel viisil loodud täiendav jadamisi kulgev etapp planeerimismenetlusele. Koostöö KOV valitsuse ja volikogu vahel peaks eelduslikult olema pidev ja planeerimismenetlusega paralleelselt kulgev protsess, mitte täiendavat ajakulu tekitav eraldiseisev etapp. Ka riigi eriplaneeringu puhul ei reguleerita edaspidi enam ministeeriumi ja valitsuse vahelist koostööd, sest see peab toimuma protsessis pidevalt. Vastasel juhul valmistatakse otsustajale ette planeeringulahendus, mis ei pruugi	Mittearvestatud	Riigikogus on juba menetluses eelnõu <a href="#">541SE</a> , mis näeb ette kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu vastuvõtmise etappi reguleerivate kehtetuks tunnistamise. Eelnõu koostamisel kaaluti kohaliku omavalitsuse instrumentide juures vastuvõtmise regulatsiooni kehtetuks tunnistamist tervikuna, kuid vastav ettepanek ei leidnud toetust kohaliku omavalitsuse üksuste poolt. Nende hinnangul on tegemist siiski olulise regulatsiooniga, mis võimaldab asutusesisest töökorda organiseerida. Seetõttu ei ole põhjendatud vastuvõtmise regulatsiooni kehtetuks tunnistamine laiemalt kui viidatud eelnõuga kavandatu.

	<p>kokku minna otsustaja vaatega ja kogu tööd tuleb korrata. Ka paljud kohalikud omavalitsused ei toeta sellise regulatsiooni olemasolu planeerimisseaduses.</p> <p>Kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu vastuvõtmise etapiga seotud PlanS §-de 109 ja 117 kehtetuks tunnistamine tuleb ette näha ka PlanS redaktsioonis, mille järgi menetletakse lõpuni kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud PlanS peatüki 7 kehtetuks tunnistamise järgselt.</p>		
2.	<p>01.01.2025 jõustusid PlanS muudatused, mille järgi ei korraldata enam heakskiidu menetluses nende isikute suulist ärakuulamist, kelle arvamusi planeeringu koostamisel ei arvestatud. Samas ei lühendatud heakskiidu menetluse tähtaegasid, mis on üldjuhul 60 päeva ja mida võib üldplaneeringu ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu korral pikendada 90 päevani. Arvestades, et isikute kutsumine ärakuulamisele ja sellega seotud toimingud olid aeganõudvad, ei ole põhjendatud niivõrd pikkade tähtaegade säilimine ja heakskiidu menetlust tuleks nüüd lühendada 30 päevale.</p> <p>Teisalt on juba PlanS mõjude järelhindamisel ja erinevate PlanS-i puudutavate eelnõude menetlustes tehtud mitmeid ettepanekuid heakskiidu etapist üldse loobuda. Heakskiidu menetluse eesmärk on piiratud planeeringu õiguspärasuse kontrolliga ning praktikas veelgi kitsamalt planeerimisseaduses kehtestatud menetlustoimingute järgimise ja kõrgema taseme planeeringutele vastavuse kontrollimisega. Seda, kas kõik isikud on olnud planeerimismenetlusse kaasatud, kas avalik väljapanek ja avalikud arutelud on toimunud tähtaegselt ning kas planeeringulahendus vastab nt maakonnaplaneeringule, saab Maa- ja Ruumiamet kontrollida ka sellel, ajal kui planeering esitatakse riigiasutustele kooskõlastamiseks. Selleks ei ole tarvis ette näha seaduses sätestatud tähtajast pikemaltki kehtvat eraldi jadamisi kulgevat protsessi. Lähtudes eelnevast teeme ettepaneku tunnistada kehtetuks planeerimisseaduse §-d 90, 121 ja 138.</p>	Mittearvestatud	Kaalume arvestamise võimalust planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.



	<p>Kohaliku omavalitsuse planeeringu heakskiidu etapiga seotud PlanS § 121 kehtetuks tunnistamine tuleb ette näha ka PlanS redaktsioonis, mille järgi menetletakse lõpuni kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud PlanS peatüki 7 kehtetuks tunnistamise järgselt.</p> <p>Nendime, et PlanS KOV planeeringute vastuvõtmist ja heakskiitmist regulatsioonide kehtetuks tunnistamisel tuleb üle vaadata kogu PlanS, et nende toimingutega seotud muudatused kõikides asjakohastes sätetes sisse viia.</p>		
3.	<p>Palume muuta eelnõu paragrahvis 2 esitatud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) paragrahvi 30<sup>10</sup> sõnastust. Eelnõu kohaselt tuleb enne PlanS peatüki 7 kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud lõpuni menetleda 31. detsembriks 2026. Täna on teadmata, millal kavandatud PlanS ja EhSRS muudatused jõustuvad. Kuni eelnõuga kavandatavate muudatuste jõustumiseni algatatakse nt tuuleparkide rajamiseks eelkõige kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuid. Seega võib tekkida olukord, kus 2025. aasta lõpus algatatud planeering tuleks lõpuni menetleda ühe aastaga. Selline ajaraam ei ole vahetult enne PlanS 7. peatüki kehtetuks tunnistamiseks algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute puhul realistlik ainuüksi planeeringu mõjude hindamiseks vajalikele uuringutele kuluva aja tõttu. Seepärast tuleks vahetult enne PlanS muudatuse jõustumist algatatavate eriplaneeringute tõttu ette näha EhSRS-is realistlik aeg menetluste lõpetamiseks ja panna see sõltuma eelnõuga kavandatavate muudatuste jõustumise ajast. Nõ viimaste eriplaneeringute menetlemiseks ettenähtud pikem ajaaken ei tohiks kaasa tuua varasemalt algatatud eriplaneeringute menetlusaegade pikenemist.</p> <p>Arvestades, et planeerimismenetlusele tähtaja seadmine on eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku huvide kaitsmiseks, siis palume eelnõu seletuskirjas sedagi selgesõnaliselt väljendada. Seletuskirja täiendamise eesmärk on välistada olukord, kus huvitatud isikust sõltumatu planeerimismenetluse pikenemine tooks kaasa</p>	Selgitame	Muudatus eelnõust välja jäetud.

	planeerimismenetluse lõpetamise planeeringu koostamise korraldaja poolt. Sätte ettepanek: „Enne planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamist algatatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute menetlemisel kohaldatakse planeerimisseaduse redaktsiooni, mis kehtis enne käesoleva paragrahvi jõustumist. Menetlus viiakse lõpuni hiljemalt viie aasta jooksul planeerimisseaduse §-de 95–123 kehtetuks tunnistamisest.“.		
4.	Arvestades eelkõige üleriigilises meediaski kajastust leidnud tuuleparkide planeeringute menetluste avalike arutelude kulgu teeme ettepaneku muuta PlanS kohaliku omavalitsuse planeeringute kaasamise sätteid selliselt, et planeerimismenetlusse kaasatakse planeeringut koostava kohaliku omavalitsuse elanikud, kavandatava ehitise mõjualasse jäävad isikud ja keskkonnaorganisatsioonid ainult neid ühendava organisatsiooni kaudu. Muudatuse eesmärk on tagada, et säiliks planeerimismenetlusse kaasamise esialgne eesmärk ja ehitisest puudutatud isikutele oleks võimaldatud sisuline arutelu planeeringulahenduse üle. Vastava sätte puudumine PlanS-ist põhjustab planeerimismenetluses täiendavat halduskoormust ja ajakulu, sest kohalikud omavalitsused korraldavad kontrolli alt väljunud PlanS kohaste avalike arutelude tõttu eraldi arutelusid kavandatava ehitise mõjualasse jäävatele isikutele ning laiemale avalikkusele.	Mittearvestatud	Muudatusettepanek on vastuolus PlanS § 9 lg-s 1 toodud põhimõttega, et planeerimismenetlus on avalik.
5.	Kirja eelmises punktis käsitletud teemaga seoses teeme lisaks ettepaneku täiendada PlanS eelnõu ja sätestada selgesõnaliselt alused, millal võib jätta vastamata planeerimismenetluse vältel esitatud arvamustele. Regulaatsiooni väljatöötamisel soovitame eeskujuks võtta märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse § 5 lõikega 9 kehtestatud sätteid. Arvestades tuuleparkide planeerimismenetluses esitatud arvamuste rohkust (ligi 500 küsimusega arvamuskirjad) palume muuta PlanS	Selgitame	Oleme asjakohasel viisil juba kohaliku omavalitsuse üksustele selgitanud võimalusi kaasamisprotsesside tõhustamiseks, vastav kiri leitav Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi <a href="#">dokumendiregistris</a> .

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

Lisa 3

	regulatsiooni ka selliselt, et igale arvamust esitanud isikule ei tule vastata eraldi vastukirjaga. Pahatahtlikkusest halduskoormuse ülemäärase tekitamise vältimiseks peab olema võimalik vastata kõikidele arvamuse esitajatele ühise kirjaga, milles käsitletakse esitatud küsimusi ja ettepanekuid teemade kaupa koondina.		
6.	<p>Palume lisada eelnõu paragrahvi 1 punkt planeerimisseaduse (PlanS) § 4 lõike 2<sup>1</sup> muutmiseks selliselt, et planeeringu koostamise korraldaja saaks planeeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida planeeringu tellimise ja mõjude hindamise kulude kandmiseks lepingu mitte ainult ehitusprojekti koostamise aluseks olevate planeeringute korral vaid ka projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate planeeringute korral. Selliselt on huvitatud isikul tulevikus võimalik rahastada näiteks üldplaneeringu teemaplaneeringut, millega kavandatakse tuuleparke või muid olulise ruumilise mõjuga ehitisi. Samuti lahendatakse selliselt olukord, kus riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu nn lühikese menetluse korral on sõlmitud planeeringu kulude kandmiseks leping, kuid koostatud planeering on lõppastmes projekteerimistingimuste taotlemise mitte ehitusprojekti koostamise aluseks. Muudatus tuleb ette näha ka PlanS redaktsioonis, mille järgi menetletakse lõpuni kohaliku omavalitsuse eriplaneeringud PlanS peatüki 7 kehtetuks tunnistamise järgselt.</p> <p>Sätte ettepanek:</p> <p>„(2<sup>1</sup>) Planeeringu koostamise korraldaja võib ehitusprojekti koostamise ja projekteerimistingimuste andmise aluseks oleva planeeringu tellimise ja käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 5 nimetatud mõjude hindamise kulude kandmiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga.“.</p>	Mittearvestatud	<p>Riigikogus on juba menetluses eelnõu 541SE, millega muudetakse PlanSi § 4 lõiget 2<sup>1</sup>. Muudatus on seotud 17. märtsil 2023 jõustunud PlanSi muudatustega, mis võimaldavad riigi eriplaneeringu ja tuuleparke kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu koostamisel kehtestada planeering asukoha eelvaliku alusel ehk loobuda detailse lahenduse koostamisest. Seega on juba töös muudatused, mis asjakohasel viisil küsimusega tegelevad. Üldplaneeringu koostamisele muudatuse laiendamine ei ole põhjendatud – tegemist on kohaliku omavalitsuse planeerimisinstrumendiga, mille koostamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Samuti ei näe kehtiv õigus ette võimalust üldplaneeringu algatamise taotlemiseks, sest tegemist on ennekõike kohaliku omavalitsuse üksuse poolt initsieeritava planeeringuliigiga.</p>
7.	Palume eelnõu paragrahvist 1 välja jätta eelnõu punkt 3, millega muudetakse PlanS § 4 <sup>1</sup> lõiget 2 selliselt, et puudub kohustus säilitada planeeringute andmekogus kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuid. Isegi, kui kohaliku omavalitsuse eriplaneering planeeringuliigina	Arvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.

	kaotatakse, säilib vajadus juba kehtestatud või lõpuni menetletavaid kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuid säilitada ühtses andmekogus. Vastasel juhul puudub teadmine kehtestatud planeeringutest ja uute ehitiste planeerimisel ei arvestata varasemalt kehtestatud planeeringutega. Planeeringute andmekogu eesmärgiks on säilitada kõiki kehtivaid planeeringuid. Planeeringuliigi kadumine ei tähenda, et varasemalt kehtestatud planeeringud enam ei kehtiks.		
8.	Eelnõu § 1 punktiga 41 muudetakse PlanS § 139 lõiget 2 selliselt, et detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kahe ja poole aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates praeguse PlanS kohase kolme aasta asemel. Palume nimetatud muudatusega seoses täiendada eelnõu seletuskirja selliselt, et sellest oleks üheselt mõistetav, et planeerimismenetlusele tähtsaja seadmine on eelkõige planeeringu koostamisest huvitatud isiku huvide kaitsmiseks. Seletuskirja täiendamise eesmärk on välistada olukord, kus huvitatud isikust sõltumatu planeerimismenetluse pikenemine tooks kaasa planeerimismenetluse lõpetamise planeeringu koostamise korraldaja poolt.	Mittearvestatud	Muudatus eelnõust välja jäetud.
<b>Eesti Taastuvenergia Koda, Eesti Tuuleenergia Assotsiatsioon, Eesti Planeerijate Ühing ja Eesti Keskkonnamõju Hindajate Ühing</b>			
	Eesti planeerimisseaduses ja -menetluses tuleks jätta ära ebavajalikke etappe nagu heakskiitmise etapp ja lühendada etappide tähtaegu. Seaduses tehtavad muudatused peaksid kohalduma ka pooleliolevatele planeeringutele. Hetkel valitseva majanduslanguse, Ukraina sõja ja energiadefitsiidi olukorras tuleks anda nii riigi kui ka kohalike omavalitsuste ametnikele suunis menetleda taastuvenergia planeeringuid nõ eelisjärjekorras, mitte tähtaegu ületades. Riik peaks edastama omavalitsustele ja avalikkusele selgemaid sõnumeid selle kohta, miks ja kui palju tuuleparke on Eestis vaja ja mis tingimustel. Need on mõned võimalused planeerimise senisest jõulisemaks lihtsustamiseks ja kiirendamiseks ilma, et halveneks elanikkonna kaasamise ja keskkonnamõju hindamise kvaliteet. Nende võimaluste kasutamine on hädavajalik, kui riik soovib praktikas kiirendada	Mittearvestatud	Eelnõus on juba mitmeid muudatusi, mis võimaldavad järeldada, et menetlustoimingutele kuluv aeg on lühenenud. Kaalume täiendavat arvestamise võimalust planeerimismenetluse tõhustamise järgmises etapis.

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

Lisa 3

	taastuenergia kasutuselevõttu, et täita riigi enda poolt seatud taastuenergia eesmäärke ning säilitada stabiilne ettevõtluskeskkond.		
--	---	--	--