



Moonika Schmidt
Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
moonika.schmidt@mkm.ee

Teie 16.09.2025

Meie 30.09.2025 nr 5-2/5072-2

Ettepanekud planeerimisseaduse muudatustele

Lugupeetud proua Moonika Schmidt

Olete teavitanud Saaremaa Vallavalitsust (edaspidi *vallavalitsus*) planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) muudatustest. Riigikogus on menetluses seaduseelnõu PlanS ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmiseks (683 SE), mille eesmärgiks on muuta planeerimismenetlus tõhusamaks ning panustada elukeskkonna kvaliteedi parandamisse. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kaalub eelnõule täienduste lisamist, mille kohta küsite vallavalitsuselt arvamust (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 17.09.2025 nr 5-2/5072-1).

Oleme Teie edastatud muudatusettepanekud (dokument „Ettepanekud planeerimisseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu täiendamiseks“, tööversioon 16/09/25) läbi vaadanud ja esitame järgmised ettepanekud:

1. Punkt 1.2 täiendada eelnõu punktiga 5:
 - 1.1. Täiendus § 4¹ lõige 7: arusaamatuks jääb, kes on selle § mõistes kaasatud isik ja kes teavitatud isik.
 - 1.2. Täiendus § 4¹ lõige 8: kas võiks täpsustada füüsiline isik ja juriidiline isik?
2. Punkt 1.7 täiendada eelnõu punktiga 24. Selle punktiga soovitakse täiendada PlanS § 76 lõikega 6 andes võimaluse planeeringu koostamise käigus esitatud kirjalikele arvamustele vastata koondvastusega enne planeeringu avalikku väljapanekut, kuid mitte hiljem kui 60 päeva jooksul kirjalike arvamuste saamisest. Tegelikult on suur probleem ka üldplaneeringu eelnõu ja üldplaneeringu lahenduse avaliku väljapaneku käigus laekunud arvamustele vastamisega. Kehtiv PlanS määrab, et üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avaliku väljapaneku ajal ning üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab üldplaneeringu koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Saaremaa vallale laekus üldplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku jooksul üle 200 arvamuse, sh mõni arvamus koosnes omakorda kuni paarikümnest eraldi seisukohast, samuti oli ühesuguse sisuga pöördumisi tuuleenergeetika arendusalade teemal. Nendele vastamine ei ole võimalik 30 päeva jooksul, samuti ei võimalda PlanS muudatus sellisel juhul koostada koondvastust. Teeme ettepaneku kaaluda sama punkti lisamist PlanS § 82 lõike 8 ja § 87 lõike 9

täiendamiseks. Samuti detailplaneeringu avaliku väljapaneku puhul PlanS § 135 lõike 11 täiendamiseks.

3. Punkt 1.11 täiendada eelnõu punktiga 46: „*Detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest arvates.*“ Esiteks toome välja, et kui probleem on selles, et detailplaneeringu algatamise otsuseni jõudmine võtab kaua aega, siis selle kohta on PlanS-is tegelikult säte olemas, kuna PlanS § 128 lõike 4 kohaselt detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 30 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates. Teiseks toome välja, et Saaremaa valla praktikas ei seisa detailplaneeringu algatamise otsuse ega ka kehtestamise otsuse tegemine mitte kohaliku omavalitsuse, vaid huvitatud isikute või teiste ametiasutuste taga. On olukordi, kus ei jõuta isegi algatamise otsuseni 3 aasta jooksul, kuna huvitatud isik ise ei jõua selgusele, mida ta täpselt soovib. Kas sellise muudatuse korral tuleks teha algatamata jätmise otsus, kuna 3 aasta jooksul ei ole võimalik teha ka kehtestamata jätmise otsust, kui detailplaneeringut ei ole algatatud? Kolmandaks pöörame tähelepanu sellele, et sellest seaduse punktist jääb selgusetuks, kas kohalikul omavalitsusel jääb kaalutusõigus menetluse pikendamiseks, kui menetlus siiski toimub, või on kohalikul omavalitsusel kohustus teha kehtestamata jätmise otsus, kui 3 aastat on möödunud.
4. Punkt 1.12. täiendada eelnõu punktiga 48 detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kohta. Saaremaa vald tervitab võimalust kehtivat detailplaneeringut vajadusel ja võimalusel väiksema bürokraatiaga muuta. Kuid sellest muudatusettepanekust jääb arusaamatuks kogu selle kontseptsiooni kasutegur, kuna menetluses jäetakse ära vaid vastuvõtmine ja avalikustamine, mis üldplaneeringukohaste detailplaneeringute puhul võtab menetlusest u 1 kuu. Saaremaa valla hinnangul on sellise mõiste sissetoomine segadust ja bürokraatiat tekitav ning pigem tuleks detailplaneeringutele paindlikkust ja väikeste muutuste tegemise võimalus anda läbi ehitusseadustiku § 27 detailplaneeringut täpsustatavate projekteerimistingimuste andmise. Selle § alusel antakse projekteerimistingimused läbi avatud menetluse, samuti tuleb eelnõu vajadusel kooskõlastada ametiasutustega. Seega võiks kaaluda detailplaneeringut muutva detailplaneeringu asemel muuta ehitusseadustiku § 27 selliselt, et oleks võimalik kaaluda ka ehitusõiguse muudatuse väikeses ulatuses, *mis ei too kaasa detailplaneeringu sisulist või sellega seatud eesmärgi muutmist.*
- 4.1. Lisaks toome välja märkused muudatuse punktide täpsustamiseks, kui sellise mõiste sissetoomist peetakse vajalikuks.
 - 4.1.1. Ettepanekutest ei ole võimalik üheselt aru saada, kas detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtiv detailplaneering kehtetuks, kuna PlanS § 140 lõiget 8 ei muudeta?
 - 4.1.2. Ettepanekutest ei ole võimalik üheselt aru saada, kas detailplaneeringut muutev detailplaneering tuleb vormistada vastavalt detailplaneeringu vormistamise nõuetele? Kui jah, siis peab detailplaneering vastama vormistamise nõuetele ja sisaldama samu asju, mis algne planeering, ehk kogu ehitusõigus tuleb uues detailplaneeringut muutvas detailplaneeringus uuesti määrata. Sh kirjeldada tuleb ehitusõigus, määrata krundid jne. Ettepanekus on küll toodud, et detailplaneeringu muutmisel lahendatakse vähemalt PlanS § 126 lõike 1 punktides 1–4 nimetatud ülesanded, kui neid ei ole muudetava detailplaneeringuga lahendatud, kuid kui algne detailplaneering muutub kehtetuks, siis tuleks ju kogu planeering nõ üle kirjutada. Arusaamatuks jääb ka, kuidas planeeringu koostamise korraldaja esitab kehtestatud ja muudetava planeeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse?
 - 4.1.3. Ettepanekus § 139¹ lõikes 5 kohta on toodud: „*Käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktis 4 nimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka käesoleva seaduse § 126 lõike 1 punktides 17 ja 20 nimetatud ülesanded.*“ See tundub olevat vastuolus ettepanekuga § 139¹ lõike 2 kohta, kuna detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut ei saa kohaldada justkui olukorras, mis võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline

keskkonnamõju. Juhime tähelepanu, et ka § 139¹ lõike 2 lauseehitus ei ole korrektne: „Detailplaneeringut muutev detailplaneering ei või sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut või kui see võib kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse ning tegevusi, millega kaasneb oluline keskkonnamõju.“ Samuti on vastuolu lõigete 2 ja 3 vahel, kuna justkui ei või algatada detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut tegevuste puhul, millega kaasneb oluline keskkonnamõju, kuid lõike 3 kohaselt kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab koostamise korraldaja detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse, kui detailplaneeringuga kavandatakse olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kas mõeldud on, et muudatusega kavandatava tegevusega ei või kaasneda olulist keskkonnamõju?

- 4.1.4. Ettepanek § 139² kohta: „Detailplaneeringut muutev detailplaneering algatatakse või jäetakse algatamata 60 päeva jooksul selle algatamise taotluse saamisest arvates.“ Seletuskirja kohaselt on tähtaeg valitud sellisena seetõttu, et kehtiva detailplaneeringu kohta on vaja andmeid koguda ja otsustada muu hulgas ka seda, kas kohaliku omavalitsuse üksus peab vajalikuks hoopiski terviklahenduse loomist ehk vajalik on hinnata olemasolevat olukorda (nt ruumianalüüs vms). Saaremaa vallale jääb arusaamatuks, kuidas kehtiva detailplaneeringu ja olemasoleva olukorra hindamiseks on vajalik 60 päeva, kuid täiesti uude asukohta detailplaneeringu algatamise kaalumise, sh kehtiva üldplaneeringu tingimuste ja olemasoleva olukorra hindamiseks on aega 30 päeva?
- 4.1.5. Ettepanek § 139³ lõige 3: „Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise korraldaja võib käesolevas paragrahvis toodud koostamise lõpetamise aluste ilmnemisel huvitatud isiku taotluse alusel algatada detailplaneeringu 30 päeva jooksul taotluse saamisest. Algatamisel võetakse arvesse detailplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse andmeid ja toiminguid.“ Seletuskirjas on toodud, et § lõikes 3 on antud kohaliku omavalitsuse üksusele õigus minna huvitatud isiku taotluse alusel sujuvalt üle detailplaneeringu koostamise menetlusse, säilitades kõik senini kogutud andmed ja võttes arvesse kõiki juba tehtud toiminguid. Kohaliku omavalitsuse üksus otsustab detailplaneeringu koostamisse üleminemise 30 päeva jooksul taotluse saamisest. Samas on lõike sõnastuses toodud, et ühe planeeringu koostamine tuleb lõpetada ja huvitatud isiku taotluse alusel algatada detailplaneering. See justkui tähendab ühe menetluse lõpetamist ja teise algatamist, mitte ühelt menetluselt sujuvalt teisele üleminekut. Samuti jääb meile arusaamatuks, kuidas saab teise detailplaneeringu menetluses arvestada algse detailplaneeringu menetluse käigus tehtud toiminguid, sh nt planeeringu kooskõlastamist?

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

452 5044, katlin.kallas@saaremaavald.ee

Sama: Eesti Linnade ja Valdade Liit, info@elvl.ee