MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Kalver Künnapuu
Kastre Vallavalitsus
kalver.kunnapuu@kastre.ee

Teie 27.10.2026

Meie 09.11.2026 nr 3-4/3789-2

Vastus pöördumisele

Lugupeetud Kalver Künnapuu

Pöördusite Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poole selgitustaotlusega. Oma selgitustaotluses soovite teada, kas kehtiva üldplaneeringu tingimustega tuleb arvestada, kui 2007. aastal kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud ridaelamu bokside arvu, kuid 2025. aastal kehtestatud üldplaneeringus on määratud koormusindeks 600 (see tähendab, et ühe ridaelamuboksi kohta peab pinda olema vähemalt 600 m²). Märgite, et katastriüksuse pindala on 3 471 m², kuid soovitakse rajada 10 boksiga ridaelamu.

Vastuseks Teie selgitustaotlusele selgitame üldplaneeringu ja varasemalt kehtestatud detailplaneeringu koostoimet.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 2 sätestab reegli, et enne seaduse jõustumist kehtinud planeering jääb kehtima ka pärast seaduse jõustumist. Sellest tulenevalt on 2007. aastal kehtestatud detailplaneering iseenesest kehtiv haldusakt.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused.

Samas sätestab PlanS § 124 lõige 2, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine ning detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Ehitustegevuse ja planeeringute elluviimisel tuleb arvestada ka ruumilise planeerimise üldpõhimõtteid, sh PlanS §-s 8 sätestatud elukeskkonna parendamise põhimõtet, PlanS § 10 sätestatud huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtet ning PlanS §-s 12 sätestatud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtet.

Kuna 2007. aasta detailplaneering ei määranud ridaelamubokside arvu (st lahendus jättis selle aspekti reguleerimata), ei anna detailplaneering ammendavat õigust rajada krundile piiramatut arvu kortereid/bokse. PlanS § 75 lõike 1 punkti 18 kohaselt määratakse üldplaneeringuga planeeringuala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning PlanS § 75 lõike 1 punkti 6 alusel asustuse arengut suunavad tingimused. Kui kehtiv üldplaneering seab ruumilise arengu suunamiseks ja tiheduse reguleerimiseks koormusindeksi (antud juhul 600 m² boksi kohta), tuleb seda kohaliku omavalitsuse poolt ehitusõiguse realiseerimisel ja ehitusloa väljastamisel arvesse võtta nendes küsimustes, mis on detailplaneeringus katmata või reguleerimata.

Kokkuvõtvalt tuleb detailplaneeringuga määratlemata ja lahendamata küsimustes (ridaelamubokside arv) arvestada hiljem kehtestatud üldplaneeringu nõuetega (koormusindeksiga) ja piirkonna väljakujunenud keskkonnaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekantsler

Meeli Vaarik +372 5453 0501
meeli.vaarik@mkm.ee

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet
Kliimaministeerium