



**MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM**

Edgar-Kaj Velbri
Advokaadibüroo WALLESS
edgar.velbri@walless.com

Teie 30.06.2026

Meie 01.07.2026 nr 2-4/2310-2

Vastus selgitustaotlusele

Lugupeetud Edgar-Kaj Velbri

Palusite 30.06.2026 kirjas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil selgitada planeerimisseaduse (PlanS) muudatuste rakendamist kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (KOVEP) seadusest väljajätmise osas.

PlanS 2026. aasta 13. juunil jõustunud muudatustega nähakse muu hulgas ette PlanS §-de 95-123 kehtetuks tunnistamine ehk KOVEP regulatsiooni kehtetuks tunnistamine alates 01.01.2027. Koos PlanS muudatustega lisati ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusesse rakendussäte (EhSRS § 30¹⁵), mille kohaselt nähakse ette, et enne nimetatud paragrahvi jõustumist algatatud KOVEP-d menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud PlanS nõuetest. Viidatud paragrahv jõustub samuti 01.01.2027.

Vastame esitatud küsimustele järgmiselt.

Kas eelnõu koostamisel on arvestatud olukordadega, kus kohaliku omavalitsuse algatamata jätmise otsus tunnistatakse õigusvastaseks pärast 01.01.2027, ning kuidas tuleks sellisel juhul tagada isiku õiguspärane ootus tema senise taotluse sisuliseks ja eesmärgipäraseks lahendamiseks?

Osundatud olukorra lahendamiseks on asjakohane viidata, et kui kohus tühistab haldusakti, siis on tegemist sisuliselt haldusmenetluse uuendamisega (HMS § 44), kuna isiku taotlus haldusmenetluse algatamiseks (HMS § 14) on jätkuvalt lahendamata (HMS § 43 lõike 1 punkt 1). Saab märkida, et kui taotluse osas ei ole haldusakti antud, kohaldatakse taotluse menetlusele selle esitamise ajal kehtinud õigust, lähtudes EhSRS-is toodud rakendussätetest.

Kokkuvõtvalt saab öelda, et kui kohus tühistab peale 01.01.2027 haldusakti, millega jäeti KOVEP menetlus algatamata või menetlus lõpetati, ja kohtuotsus jõustub, peab kohaliku omavalitsuse üksus kaaluma menetluse uuendamisega seotud asjaolusid ja lahendama taotluse vastavalt taotluse ajal kehtinud nõudeid arvestades.

Kas kohalikul omavalitsusel on analoogselt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §-ga 30¹⁵ kohustus kohaldada ka menetluse algatamise otsustamisele seaduse senist redaktsiooni ja enne 01.01.2027 esitatud taotluse alusel planeerimismenetluse algatamisel viia menetlus läbi enne 01.01.2027 kehtinud planeerimisseaduse nõuetest lähtudes?

EhSRS § 30¹⁵ sätestab, et enne paragrahvi jõustumist algatatud KOVEP-d menetletakse lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduse nõuetest.

Säte viitab, et kohaldamise eelduseks on, et kohaliku omavalitsuse üksus on teinud PlanS § 96 lõike 1 alusel otsuse KOVEP menetluse algatamise kohta. Kui KOVEP algatamise otsust ei ole enne 01.01.2027 tehtud, siis tuleb taotlust menetleda vastavalt alates 01.01.2027 kehtiva PlanS nõuete kohaselt.

Kas ministeeriumi hinnangul on kohalikul omavalitsusel praktiline võimalus ja/või kohustus jätkata selliste taotluste menetlemist nende sisulisest eesmärgist lähtuvalt, käsitledes neid vajadusel uue õiguse kohaselt ümber kvalifitseeritud taotlustena (nt detailplaneeringu algatamise taotlusena)?

Oleme seisukohal, et kohaliku omavalitsuse üksus peab lahendama taotlused kehtiva õiguse kohaselt, võttes arvesse nii HMS-i kui PlanS-i nõudeid.

Kas selliseid pooleliolevaid taotlusi tuleks pärast 01.01.2027 menetleda mõne muu planeeringuliigi alusel, näiteks detailplaneeringuna, kui see vastab taotluse sisule ja eesmärgile (nt olulise ruumilise mõjuga ehitise kavandamine)?

Kehtiva PlanS § 95 lõige 1 märgib, et KOVEP koostatakse olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht ei ole üldplaneeringus määratud. PlanS § 125 lõige 2 märgib, et lisaks PlanS § 125 lõikes 1 sätestatule on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul ning olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks. Järelikult saab öelda, et kui planeeringuga nähakse ette olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamine, siis tuleb seda edaspidi teha detailplaneeringuga.

Kui vastused eelmisele neljale küsimusele on eitavad, siis kuidas on tagatud enne 01.01.2027 kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu algatamise taotluse esitanud isikute õiguste kaitse muutunud õiguslikus olukorras?

Meie hinnangul on PlanS-is ja teistes õigusaktides piisavalt selgelt reguleeritud, kuidas menetlusi toimetada, kuid kui isik leiab, et tema õigusi on haldusmenetluse käigus rikutud, saab pöörduda kaebusega halduskohtu poole.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ivari Rannama

maa- ja ruumipoliitika osakonna juhataja

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

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet