

From: Ahto Pahk - MKM <ahto.pahk@mkm.ee>
Sent: Monday, May 11, 2026 3:30 PM
To: Loona Kangur <Loona.Kangur@maaruum.ee>
Subject: RE: lisa eelmisele kirjale

Tere, Loona

Heakskiidumenetlust puudutav muudatus jõustus 18.07.2025 ning lisati ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusesse eelnõu [541 SE](#) menetluse käigus muudatusettepanekuna. Selle kohta on olemas järgmine tekst:

2. Muuta eelnõu § 1 (uues numeratsioonis § 2), asendades sissejuhatavas lauses tekstiosa „§-ga 30⁸” tekstiosaga „§-dega 30⁸ ja 30¹⁰” ning lisades § 30¹⁰ järgmises sõnastuses:

„§ 30¹⁰. Enne 2025. aasta 1. jaanuari heakskiitmiseks esitatud planeeringute heakskiitmine

Enne 2025. aasta 1. jaanuari heakskiitmiseks esitatud planeeringute heakskiitmisel lähtub Maa- ja Ruumiamet enne 2025. aasta 1. jaanuari kehtinud planeerimisseaduse redaktsioonis ettenähtud nõuetest. Heakskiidu käigus maakonnaplaneeringu muutmiseks nõusoleku andmise või sellest keeldumise eelduseks on valdkonna eest vastutava ministri kooskõlastus.”.

Selgitus: 01.01.2025 jõustusi PlanS muudatused, mille kohaselt ei pea üldplaneeringule vastavaid detailplaneeringuid enam heakskiitmiseks esitama. Samuti ei pea heakskiidu andmise raames viima läbi kohaliku omavalitsuse ja isikute, kelle avalikul väljapanekul esitatud arvamus planeeringu koostamisel ei arvestatud, ärakuulamisi. Samas oli muudatuste jõustumisel pooleli mitmeid heakskiidumenetlusi. Praktikas on juba nii Maa- ja Ruumiametil kui ka KOV-l ja isikutele tekkinud mitmeid küsimusi, kas ja kuidas viia pooleliolevad heakskiidumenetlused lõpuni. Pooleliolevate heakskiidumenetluste puhul on asjakohane, et menetluse kestel menetlusnormid ei muutu. See võimaldab tagada, et menetlus viiakse läbi ühetaoliselt ja kõigi huve parimal viisil arvestavalt. Ühtlasi ei saa järeldada, et juba algatatud heakskiidu menetluse kestel saab tekkida menetluse osapooltel ootus, et heakskiidu menetlus viiakse muudatuste korral läbi uute nõuete kohaselt. Seega on põhjendatud selgelt sätestada, et juba heakskiitmiseks esitatud planeeringute, sh üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute puhul viiakse menetlus lõpuni enne 01.01.2025 kehtinud PlanS alusel ehk kohustuslik on ka ärakuulamise läbiviimine, samuti on Maa- ja Ruumiameti heakskiidu olemasolu nende kehtestamise eelduseks. Maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekuga nõustumise või sellest keeldumise eelduseks on valdkonna eest vastutava ministri kooskõlastus. Kuna maakonnaplaneeringu koostajaks on täna Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, siis peab Maa- ja Ruumiamet maakonnaplaneeringu muutmise osas antava nõusoleku või sellest keeldumise kooskõlastama eelnevalt majandus- ja tööstusministriga. Samasisuline nõue sisaldub ka 01.01.2025 jõustunud planeerimisseaduses (PlanS § 90 lg 3¹ ja 121 lg 3¹).

Selle muudatuse selgituse põhjal eeldatakse, et juba heakskiitmiseks esitatud planeeringute, sh üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute puhul viiakse menetlus lõpuni enne 01.01.2025 kehtinud PlanS alusel ehk kohustuslik on ka ärakuulamise läbiviimine, samuti on Maa- ja Ruumiameti heakskiidu olemasolu nende kehtestamise eelduseks.

Järelikult on seadusandja soovinud rõhutada, et need planeeringud, mis esitati heakskiidu saamiseks enne 18.07.2025, läbivad heakskiidu menetluse nii, et see on saadud enne kehtestamist. See tähendab, et kõik planeeringud, mis esitati heakskiidu saamiseks Maa- ja Ruumiametile ning mille puhul ei ole heakskiitu antud (nn märkustega tagasi saadetud), peavad saama heakskiidu enne kehtestamist, olenemata sellest, millal kehtestamine aset leiab.

Arvestades eelnevat tuleb eeldada, et kui planeering on kohaliku omavalitsuse üksusele tagastatud heakskiiduta planeeringus esinenud puuduste tõttu, ei saa planeeringut kehtestada enne, kui Maa- ja Ruumiamet on selle heakskiitnud.

Parimatega

Ahto Pahk
planeeringute õigusnõunik
Maa- ja ruumipoliitika osakond
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
+372 5307 2548

RE: lisa eelmisele kirjale



Ahto Pahk - MKM <ahto.pahk@mkm.ee>

Adressaat Loona Kangur

Saatsite selle sõnumi edasi 12.05.2026 12:36.

← Vasta ← Vasta kõigile → Saada edasi ...

T 12.05.2026 08:41

No siis on tore, et sain abiks olla.

Siiski, üks väike märkus – ma kirjutasin kogemata 18.07.2025, kuid säte ise räägib ikkagi 01.01.2025. Seega puudutab säte neid planeeringuid, mis esitati heakskiiduks enne 01.01.2025, mitte enne 18.07.2025, nagu minul kirjas oli.

Parimatega

Ahto Pahk
planeeringute õigusnõunik
Maa- ja ruumipoliitika osakond
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
+372 5307 2548