|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium | Teie | 16.09.2025 |
| [moonika.schmidt@mkm.ee](mailto:moonika.schmidt@mkm.ee) | Meie | 30.09.2025 nr 4.2-17/9681-1 |

Cc kalle.toomet@elvl.ee

**Seisukohad planeerimisseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu täiendamise eelnõule**

Täname võimaluse eest avaldada arvamust planeerimisseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu täiendamise eelnõu kohta (edaspidi: eelnõu). Oma ettepanekute sissejuhatuses selgitate, et lisaks olemasolevale eelnõule 683SE kaalute järgnevate täienduste lisamist, mis keskenduvad detailplaneeringute sujuvamaks ja tõhusamaks tegemisele.

Toome siinkohal välja Riigikogus menetluses oleva eelnõu 683 SE seletuskirjas välja toodud põhimõtted:

Eelnõu eesmärk on muuta planeerimismenetlused selgemaks, kiiremaks ja paindlikumaks, suurendada õigusselgust ning parandada elukeskkonna kvaliteeti. Samuti soovitakse tagada, et planeeringutes arvestatakse kaasaegsete ruumiloome põhimõtete ja kliimamuutustega.

Oodatav eelnõu mõju on mitmetasandiline:

• Halduskoormus haldusevälistele isikutele (ettevõtjad, inimesed, vabaühendused) üldiselt väheneb, kuna menetlused muutuvad lühemaks ja selgemaks, teavitamine lihtsustub ning planeeringute kättesaadavus paraneb.

• Töökoormus avalikule sektorile võib üksikutes aspektides suureneda (nt kliimamuutustega arvestamine ja neist tulenevate kaalutluste lisamine), kuid selle tasakaalustavad menetluste lihtsustamine ja lühendamine.

• Majanduslik: lühemad menetlusajad ja väiksemad kulud nii avalikule kui ka erasektorile (nt väheneb ajalehtedes teavitamise kohustus).

• Sotsiaalne ja keskkondlik: paraneb elukeskkonna kvaliteet ja planeeringute vastavus kliimamuutustega seotud väljakutsetele.

**Neid eesmärke ja oodatavat mõju eeldades ja silmas pidades anname Narva linnavalitsuse poolsed seisukohad esitatud ettepanekutele:**

**P1.2 Täiendada eelnõu punktiga 5, mis reguleerib andmekogusse esitatavate andmete esitamist.**

Lõike 7 p7 ja p8 kohaselt peab andmekogusse kandma ka kaasatud ja teavitatud isikute või nende esitajate andmed. Ettepanek tekitab küsimuse, kas antud juhul on vajalik saada isikute nõusolek selleks ja mis siis saab kui isikud ei anna nõusolekut? Selline isikuandmete esitamine andmekogusse võib negatiivselt mõjutada kaasamise protsessi kuna paljud inimese ei soovi, et nende isikuandmeid kogutakse. Senise praktika põhjal antakse üldjuhul ees- ja perekonnanimi ja e-posti aadress, millele saab saata teavitused ja vajaliku informatsiooni. Küsides avalikustamisel isikute isikuandmeid- isikukoodi, nende elukoha ja teisi kontaktandmeid, võib vähendada avalikustamisel osalejate ja isikute arvu, kes soovivad planeerimisprotsessis arvamust avaldada ja kaasa rääkida. Samas jääb ka arusaamatuks, milleks on vajalik koguda isikuandmeid kaasatud ja teavitatud isikute kohta, kuna senine praktika on piisav kaasamise tulemuslikuks läbiviimiseks.

**Ettepanek-** Eemaldada lõikest 8 p1 sõna sünniaeg või isikukood ja jätta sõnastuses 1) isiku nimi. Eemaldada lõikest 8 p2 sõna „elukoha ja“ ja jätta sõnastuses 2) isiku kontaktandmed

**P1.3 Täiendada eelnõu punktiga 6, mis teeb ettepaneku Maa- ja Ruumiametile anda õigus teha haldusjärelevalvet.**

Antud punkti osas jääb arusaamatuks, millistel alustel kontrolli teostatakse (kaebused?) ja kuidas see täidab eelnõu eesmärke vähendada halduskoormust ja lühendab menetlusaegu kui omavalitsuste niigi vähesed planeerimisametnikud (Narva linnas üks planeeringute spetsialist) hakkavad koostama ja esitama teavet planeerimismenetluste läbiviimise kohta. Kindlasti saab see olema suur halduskoormus ka MaRu-le. Kui selle muudatuse eesmärk on Maa- ja Ruumiameti rolli tugevdamine, siis seda võiks tugevdada järelevalve teostamise asemel kohalike omavalitsuste nõustamisteenusega, millele hetkel teenuste arendamisel fookust ei ole seatud ehkki see oli üks olulisemaitest eesmärkidest strateegilise ruumiplaneerimise teenistuse loomisel. Sellel oleks kindlasti parem tulemus planeerimismenetluste läbiviimise tõhustamisel kui kontrollimisel, nõudmistel ja ettekirjutuste tegemisel. Võib eeldada, et selliseid kaebuseid esitatakse üle Eesti hulgaliselt ja nende menetlemine on Maa- ja Ruumiameti meeskonda oluliselt koormavam kui süsteemne nõustamisteenuse ülesehitamine. Selline lähenemine kohalike omavalitsuste niigi nõrgale positsioonile spetsialistide palkamisele planeeringute menetluste läbiviimiseks peletab kindlasti eemale eksperte, kes muidu kaaluksid planeeringute spetsialisti ametikohta kohalikes omavalitsustes. Samuti jääb selgusetuks, kellele tehakse ettekirjutus või isegi sunniraha kui menetlus on viibinud huvitatud isiku, planeerija või koostöö tegijate või mitmete erinevate tegurite tõttu.

Lisaks märkus, et seletuskirjas on viidatud sätte eesmärgile tugevdada MaRu õigust planeerimismenetluse suunamisel nii sisuliselt kui menetluslikult. Viitame, et kohalikul tasandil planeeringute sisu suunamisel on õigus ainult kohalikult omavalitsusel. Küll võivad MaRu eksperdid nõustada KOV-e, mida arvestades ja kuidas kaaludes teha paremaid otsuseid, et jõuda parema ja optimaalseima protsessiga parima tulemuseni kuid ka sellised sisu osas tehtud nõuanded ei saa olla siduva iseloomuga.

**Ettepanek-** muuta Haldusjärelevalve teostaja roll Planeerimise nõustaja rolliks ja muuta ülesanded vastavalt eesmärgile:

1) kontrollida kohaliku omavalitsuse üksuse tegevust planeerimismenetluse läbiviimisel;

2) nõustada ja juhendada kohalikku omavalitsust planeerimismenetluse läbiviimisel;

3) esitada osapooltele täitmiseks siduvaid seiskohti planeeringute menetluslike küsimuste lahendamiseks.

**1.11 Täiendada eelnõu punktiga 46 kus detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel algatamise taotluse esitamisest arvates.**

On arusaadav arendajate huvi antud punkti täpsustamiseks seaduses, kuid sellega kaasnevad ka ohud. Eelkõige ja valdavalt on huvitatud isiku ootus detailplaneeringu kehtestamisele, kuid sellise punkt koosmõjus § 71. järelevalve teostamisega võib anda tulemuse, kus kohalik omavalitsus hakkab kolme aasta möödumisel protsessi lihtsalt lõpetama ja tegema kehtestamata jätmise otsuseid, et täita seadust. Kohalik omavalitsus on kindlasti huvitatud omavalitsuse arenemisest kuid planeeringu menetlemisel ei tarvitse alati olla huvi piisav, et riskida käesolevas seaduseelnõus tehtud ettepaneku kohaselt seaduse mittetäitmise ja haldusjärelevalvega (lisa halduskoormus KOV-ile kontrolli läbiviimisel) ning kohustuslike ettekirjutuste või sunnirahade saamisega. Seetõttu ei tarvitse muudatusettepanek täita oma eesmärki detailplaneeringu menetlusaja lühenemiseks vaid võib osutuda paljudele planeerimismenetlustele lõpetajaks ja viia planeerimismenetluse aega pikemaks.

**Ettepanek-** täiendada seletuskirja infoga, millised on piisavad põhjendused ja protsess kehtestamise otsuse tähtaja pikendamiseks (eraldi KOV otsus?). On hulgaliselt olukordi, kus kehtestamise otsust ei ole võimalik teha 3 aasta möödumisel, samuti ei ole põhjendatud teha kehtestamata jätmise otsust, mis oleks liigselt piirav ja koormav huvitatud isikule kuna arendamise vajaduse jätkamisel tuleks alustada detailplaneeringu protsessi uuesti.

**1.12 Täiendada eelnõu punktiga 48 mis teeb ettepaneku detailplaneeringu muutmiseks detailplaneeringuga.**

Eelnõus detailplaneeringu muutmine detailplaneeringuga esitatud kujul on kahetsusväärne soov kujundada seadusandlikult planeerimise terviklikkust, kvaliteetse ruumi aluspõhimõtteid ja kaasamist eirav konstruktsioon, mille eesmärk on luua kiirtee huvitatud isiku soovide realiseerumiseks võttes kehtiva detailplaneeringu (sh näiteks 15-20 aastat vana detailplaneeringu) ja muutes seal ära kõige olulisema osa ruumilise keskkonna kujundamisel nagu kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, ehitusõiguse määramine ja toimimiseks vajalike rajatiste sh tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine (PlanS §126 lg1 p1-4) ja jättes välja kõik selle juurde kuuluva olulise, ilma milleta ei ole võimalik tagada ei kvaliteetset ruumi ega ka terviklahendust, veel vähem arvestada kaasaegsete ruumiloome põhimõtete ja kliimamuutustega.

Antud eelnõu eesmärk on eelpool kirjeldatud- muuta planeerimismenetlused selgemaks, kiiremaks ja paindlikumaks, suurendada õigusselgust ning parandada elukeskkonna kvaliteeti. **Esitatud muudatusettepanek ei täida neist eesmärkidest mitte ühtegi.** Vastupidi- planeerimismenetlus on arusaamatu (kaasamise ja koostöö etapist kehtestamisele), esitatud ajaline eesmärk 1 aasta on tõenäoliselt täitmatu, kiiruse ja paindlikkuse asemele tulevad tõenäoliselt vaidlused KOV ja huvitatud isiku vahel millisest ruumimuutusest alates tuleb lahendada ka arhitektuurseid, ehituslikke, haljastuse jm tingimusi, õigusselgust ei ole ning elukeskkonna ja kvaliteetset ruumi tagavaid ülesandeid (§126 lg1 punktid alates 5-st) sellises planeeringus ei lahendata arvestades ruumilises keskkonnas kavandatavaid muudatusi. **Kõige suurem probleem antud muudatusettepaneku juures on avalikustamise ja arutelust loobumise ettepanek, millega eemaldutakse planeerimise ühest peamisest aluspõhimõttest ja planeerimise olemusest.** Avalikustamise ja avaliku arutelu asemel on vastavalt §1394 pandud koostöö ja kaasamise kohustus kohalikule omavalitsusele sisuliselt otsepostituste tegemise kaudu. Teatud juhtudel võib olla vajadus kaardistada ja saata otseteated sadadele omanikele, mis võib suurendada väga suures mahus kohaliku omavalitsuse halduskoormust. **Samas ei saa selline kaasamine ja otsepostitus kunagi asendada avalikustamise ja avalike arutelude kaasamise põhimõtet kuna KOV ei tarvitse siiski teada kõiki puudutatud isikuid ja selline lähenemine võtab ära kaasa rääkimise võimaluse kõikidelt linnaelanikelt.**

Rääkimata paragrahvide segasest sõnastusest, on raske omavalitsusel selle muudatuse alusel läbi viia detailplaneeringut muutva detailplaneeringu protsessi ja tagada ükskõik millist planeerimise põhimõtetest täitmine (PlanS 2.peatükk). Narva linnavalitsus ei sooviks algatada ühtegi sellist planeeringut, kuna antud seaduse punkti kohaselt on võimalik piiranguteta ruumilise keskkonna muutmiseks esitada algatamise taotlus (näiteks väikeelamu kruntidele algatada detailplaneering kaubakeskuse ehitamiseks kus käsitletakse vaid PlanS §126 lg 1-4 ja jäetakse kehtima seni kehtiva planeeringus määratletud muud tingimused) ja menetleda sellise peatüki alusel algatatud detailplaneeringut kuna ei saa võtta vastutust ruumilise absurdi eest (planeeritakse ärihooned kuid kehtima jäävad väikeelamute arhitektuursed ja ehituslikud jms tingimused), mis selliste detailplaneeringute tulemusel võib sündida ja ei saa tagada selliste planeeringute puhul planeerimise põhimõtete täitmist. Samas jääb ka arusaamatuks, milline on KOV õigus sellise planeeringu algatamisest keelduda, kui näiteks üldplaneeringuga on väikeelamumaal ärisihtotstarbe osakaal lubatud ja seda oleks ka võimalik planeerida juhul kui koostatakse planeering kus on kõik PlanS §126 ülesanded täidetud.

Lisaks põhjendused:

- Muudatusettepanek dubleerib juba osaliselt toimivat PlanS §125 lg5 alusel EhS §27 väljastatavate projekteerimistingimuste regulatsiooni ja ei anna lisandväärtust juba toimivale ja **kiirema avatud (kõiki kaasava) menetlusega projekteerimistingimuste väljastamisele.**

- Detailplaneeringut saab ka kehtiva PlanS alusel muuta, koostades vajalikule alale uue detailplaneeringu (sh kehtiva detailplaneeringu alale osaliselt), mille menetlus lähtub elukeskkonna parendamise, avalikkuse kaasamise ja teavitamise, huvide tasakaalustamise ja lõimimise, teabe piisavuse ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetest ning tagab kaasaegse, kaalutletud ja osapooli arvestava tulemuse.

- PlanS §3 lg1 defineerib planeeringu- (1) Planeering on konkreetse maa-ala (edaspidi planeeringuala) kohta koostatav **terviklik ruumilahendus**, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Kui kehtiva PlanS lõike 1 punktides 1–5 nimetatud ülesannete lahendamine on detailplaneeringu koostamisel kohustuslik, siis muudatusettepanekuga jääb kohustusliku ülesandena välja p5- ehitise ehituslike tingimuste määramine kuigi võib muutuda suures mahus ehitusõigus, mis eeldab ka uute ehituslike tingimuste määramist.

Esitatud muudatusettepanek võimaldab koostada detailplaneeringut muutvat detailplaneeringut, mis käsitleks planeeringu ülesannetest vaid §126 lg 1 p 1-4, mis ei taga tervikliku ruumilahenduse loomist ega vajalike ehitustingimuste määratlemist. Eelnõu kohaselt saab kehtima jääda planeeringu muud tingimused, mis juba eos on vastuolus planeerimise põhimõtetega kuna ettepanekus ei määratleta ära, millises mahus võivad olla kavandatud ruumimuutused, mis võimaldaks veel tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks kehtiva detailplaneeringu ülejäänud tingimuste rakendamist (analoog PT väljastamisele EhS §27 alusel). Sisuliselt ei ole võimalik tagada detailplaneeringu elluviimisel kvaliteetse elukeskkonna kujunemist, kui muutub olulisel määral kas kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala määramine, ehitusõiguse määramine ja toimimiseks vajalike rajatiste sh tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ja ülejäänud detailplaneeringu tingimused jäävad kehtima, eriti arvestades kui planeering on koostatud varem kui 2015 aastal. Juhul kui on soov muuta vähesel määral antud detailplaneeringu osi, on need juba hetkel kehtiva PlanS 125 lg5 ja EhS §27 alusel võimalikud ja selleks ei ole vajalik luua PlanS uut regulatsiooni, mis ei hakka täitma planeerimise seaduskohaseid eesmärke ega saavuta eelnõus väljatoodud mõju.

- Kui muudatusettepaneku eesmärk on võimaldada huvitatud isikul teha suuremahulisemaid muutuseid detailplaneeringus kui PlanS §125 lg5 alusel EhS §27 võimaldab, siis võib eeldada, et on pidevad vaidlused KOV ja huvitatud isiku vahel, millised muudatused on lubatud planeerida detailplaneeringu muutmise detailplaneeringuga ja milliste muudatuste jaoks on vajalik koostada uus detailplaneering, milline peab arvestama kõiki PlanS põhimõtteid ja ülesandeid, et tagada kaasaegne, kvaliteetne ja tasakaalustatud elukeskkond. Seaduse eelnõu § 1392 lg2 on küll kirjas, et KOV võib otsustada mitte algatamise, kuid sisuliselt loob see ainult aluse pidevateks erimeelsusteks ja KOV-ile suureneb sellest nii halduskoormus kui ka vajadus juriidilise teenuse järele.

- Eelnõu § 1391on vastukäivate tingimustega, ühelt poolt tõdetakse, et kui kehtiva detailplaneeringu koostamisel oli nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine, võtab koostamise korraldaja detailplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi. Samas jääb arusaamatuks loogika- keskkonnamõju strateegiline hindamine lähtub planeeringulahendusest ja teeb ettepanekuid vajadusel viia sisse planeeringusse muudatusi KSH koostamise protsessi jooksul. Detailplaneeringut muutva detailplaneeringuga võimaldatakse piiramatult muuta ehitusõigust, kuid seaduse eelnõu aga eeldab, et eelmisele lahendusele koostatud KSH peaks sobituma uuele lahendusele.

- Detailiplaneeringu muutmisel detailplaneeringuga loobutakse üheks olulisemast planeerimise põhimõttest- avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttest ja soovitakse panna KOV-ile kohustust teha sisuliselt otsepostitust avalikkuse kaasamiseks. Kuna seaduse eelnõu võimaldab sisuliselt piiramatuid muudatusi antud sättega, siis ei saa KOV prognoosida kõiki võimalikke mõjutatud isikuid, eriti veel juhul kui soovitakse detailplaneeringuga muuta detailplaneeringut, mis asub tihedalt hoonestatud alal kus võib olla juba ühes korterelamus sadu inimesi. Kokkuvõttes võib ohustada selline kaasamine ka huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtte täitmist kuna vähendab avalikkuse kaasarääkimise võimalusi. Selline ootus KOV-ile on prognoosimatu halduskoormuse tõusuga, milleks puudub KOV-il võimekus kuna puudub piisav spetsialistide ressurss.

- Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamine peab toimuma 1 aasta jooksul, kuid sõltuvalt muudatuste suurusest ei saa eeldada planeeringu kehtestamisele jõudmist ühe aasta jooksul, eriti juhul kui tuleb lahendada detailplaneeringuga PlanS §126 kõik ülesanded.

**Ettepanek-**

1. **jätta eelnõust välja kogu § 1391. Detailplaneeringu muutmine**

2. **teha vajalikud täiendused PlanS §125 lg5 alusel EhS §27-le, näiteks suurendada vajadusel muudatuste ulatust 15%ni ja lisada detailplaneeringu täpsustamise võimalusi**

Arvestades, et on palju häid ja oodatud muudatusettepanekuid, on vajalik rõhutada, et osaliselt on muudatusettepanekud terviklikult läbi mõtlemata ja kaalumata on nende mõju nii kohalike omavalitsuste halduskoormuse mõttes kui ka avalikkuse kaasamise ja ruumikvaliteedi mõttes. Nende ettepanekutega edasi liikumiseks on vajalik avatud ühiskondlik arutelu, samuti põhjalik mõjude hindamise läbiviimine.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaie Enno

direktor