



Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
Suur-Ameerika tn 1
10122 TALLINN

02.09.2025 nr 9-3.2/11605

**Ettepanek planeeringute andmekogu programmi
parandamiseks ja ruumilise planeerimise
põhimõtetega arvestamiseks**

Kirjutame seoses tekkinud probleemiga detailplaneeringute edastamisel riiklikku planeeringute andmekogusse ning sellest tulenevalt teeme ettepaneku planeeringute andmekogu parandamiseks.

Tartu Linnavolikogu kehtestas 19.06.2025. a otsusega nr 282 [Uueturu tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu \(kultuurikeskus Siuru\) kehtestamine](#), mille järgi ulatub Uueturu tn 1 krundile kavandatava hoone konsoolne osa vähesel määral Vabaduse puistee kohale, Uueturu tänavale planeeritud rambi ja juurdepääsu maa-alune osa Kүүini tänavale, jõe-äärsele alale on määratud ehitusõigus kohvikutele. Maa- ja Ruumiamet on detailplaneeringule andnud heakskiidu.

Kahjuks ei võta riiklik planeeringute andmekogu vastu planeeringuid, kus kogu krunt ei ole tervikuna kaasatud planeeringualasse, kuid millele on määratud hoonestusala ja ehitusõigus. Sellest tulenevalt on tekkinud olukord, kus Tartu linnal ei ole võimalik kehtestatud detailplaneeringut riiklikku registrisse esitada, kuigi seadus kohustab seda tegema.

Oleme korduvalt pöördunud antud probleemiga Maa- ja Ruumiameti töötajate poole, kust 18.08.2025 saime Tõnis Laugesaaelt vastuseks järgneva:

Tegemist ei ole PLANKi erisusega, mis nõuab, et krunt asuks planeeringuala sees. Detailplaneeringus krundi määramise kohustus tuleneb Planeerimisseadusest. PLANK kontrollib seaduses toodu täitmist. Planeerimisseaduse kohaselt krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Planeeringuga ei ole võimalik määrata krunti väljaspool planeeringuala.

Viited seadusele: Vastavalt PlanS §126 lg 1 p 1 ja § 126 lg 2 on kohustus planeeringuala jaotada kruntideks. Sellest järeldeb, et planeeringu krundid ei saa paikneda väljaspool planeeringuala. See ei vasta PlanS § 3 lg 1-le, mille kohaselt on ehitustingimused osa terviklikust ruumilahendusest, mis paikneb planeeringualas.

Tartu linna hinnangul on andmekogu koostajad võtnud väga kitsalt planeerimisseaduse sõnastust, mille kohaselt detailplaneeringuga määratakse krundi ehitusõigus, saamata aru, et iga planeeringut ei koostata krundi moodustamiseks ja praktikas tegelikult planeeringuala määramisel ei lähtuta alati katastriüksuste ega moodustatavate kruntide piiridest.

Planeerimisseaduse §126 lg 1 p 1 ja § 126 lg 2 sätestab küll kohustusliku ülesandena planeeringuala kruntideks jaotamise, kuid see ei tähenda, et igakordselt on vajalik muuta olemasolevaid krundipiire või esitatud ettepaneku kohaselt kaasata alasse ulatuslikke tänavamaid. Planeerimisseaduse § 3 lg 1 järgi on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Tänavamaa krundi jäämine osaliselt väljaspool planeeringuala ei ole ruumiliselt tajutav ning ei mõjuta kuidagi planeeringuala terviklikku ruumilahendust ega maakasutus- ja ehitustingimusi.

Ka seaduses on jäetud kruntide moodustamise vajaduse välja selgitamine planeeringuga lahendatavaks. PlanS § 126 lg 6: kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Toome välja kodulehel Planeerimine.ee toodud selgituse: "Eelnev ei tähenda aga, et planeeringus ei võiks ette näha, et tänaseid olemasolevaid katastriüksusi ehitusõiguse realiseerimiseks ilmtingimata muutma ei peagi. Planeering loob planeeringualale ruumilise terviklahenduse, seetõttu saab just planeeringus kokku leppida kõik nüansid, millistel tingimustel tulevikus maa-alat kasutada ja ehitisi ehitama hakatakse. Detailplaneeringu (või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu) koostamise kohustuslikkus on ennekõike seotud ehitamise sooviga, mitte vajadusega olemasolevaid katastripiire muuta. Üksnes katastriüksuste jagamiseks/liitmiseks /muutmiseks ei nõua kehtiv õigus alates 2015. a enam detailplaneeringu koostamist."

Tartu linnas on kehtestatud detailplaneeringuid, kus ehitusõigus on määratud alale, mille krundid ei asu tervikuna planeeringualas - näiteks ulatub hoone konsoolne või maa-alune osa tänavamaale või on kavandatud kohvikud jõe-äärsele alale. Seejuures ei ole pidanud linn vajalikuks moodustada nimetatud tarvis vastavaid erikujulisi krunte, vaid eelistanud korrapärast krundistruktuuri ja tänavamaad ning kokku leppinud tingimused, mille alusel saab ehitusõigust realiseerida, sest see hõlbustab asjaajamist erinevates linna jaoks olulistest valdkondades (nt haldus, hooldus, ehitustegevus ja arendused).

Näiteks Tartu Linnavolikogu 08.10.2009 otsusega nr 562 kehtestatud [Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine](#) järgi rajatud Fortuuna tänava äärne hoonestus ulatub osaliselt tänava kohale, tänavamaa piire planeeringuga ei muudetud ja selleks puudub ka vajadus.

Mõistame, et uue süsteemi rakendamisel ongi loomulik, et töö käigus selgub detaile, mis vajavad kohendamist, kõike ei ole võimalik ette näha ega ideaalselt seadistada.

Arvestades eeltoodut, palume riikliku planeeringute andmekogu sätteid üle vaadata ja luua võimalus planeeringute andmekogusse esitamiseks ka ülalkirjeldatud juhtudel. Andmekogu tehniline võimekus ei tohiks seada piiranguid planeeringu koostamisele.

Muuhulgas ootame jätkuvalt lahendust osaliselt kehtivate detailplaneeringute edastamiseks riiklikku planeeringute andmekogusse. Tartu linnal on ilmnunud probleeme planeeringu andmete kandmisega PLANKu detailplaneeringute osalisel kehtetuks tunnistamisel/muutmisel uue planeeringuga. PLANKi pidajad on seisukohal, justkui sellisel juhul tuleks paralleelselt koostada uus kehtetuks tunnistatav/muudetav planeering. Oleme oma mure välja toonud ka oma 31.03.2025 esitatud kirjas nr 21.3-1.2/04014 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, millega esitasime arvamused planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõule EIS 25-0248 (kirja säte 8).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Elo Kiivet
abilinnapea

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee