



Õiguskantsler

Lauri Luik  
Haapsalu Linnavolikogu  
Olavi Seisonen  
Haapsalu Linnavalitsus  
hlv@haapsalulv.ee

Meie 10.02.2026 nr 7-5/260065/2601148

## **Haapsalu linna uus üldplaneering ja varem kehtestatud detailplaneeringute kehtivus**

Austatud volikogu esimees Lauri Luik  
Austatud linnapea Olavi Seisonen

Haapsalu Linnavolikogu 27. septembri 2024. a otsusega nr 162 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ seletuskirja punktis 3.2.9.1 on märgitud,<sup>1</sup> et detailplaneeringud, mis selle üldplaneeringu kohaselt jäävad osaliselt ehituskeeluvööndisse, muutuvad kehtetuks nende ehituskeeluvööndisse kavandatud elamukruntide osas, millele ei ole väljastatud ehitusluba. Üldplaneeringu kehtestamise otsuses on volikogu veel lisanud, et ehituskeeluvööndis ei ole võimalik varem kehtestatud detailplaneeringuid ellu viia ega ehitusluba anda, kui nende planeeringute alusel ei ole saadud nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Selline lahendus ei ole õige. Detailplaneeringut pole võimalik üldplaneeringuga abstraktselt kehtetuks tunnistada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb järgida selleks ettenähtud korda.

Palun arvestage oma tegevuses detailplaneeringute kehtivusega.

### **Detailplaneering kehtib kuni selle kehtetuks tunnistamiseni**

Detailplaneering on haldusakt, mis kehtib selle kehtetuks tunnistamiseni, haldusaktis endas ette nähtud kehtivusaja lõpuni või haldusaktiga antud õiguse lõpliku realiseerimiseni ([haldusmenetluse seaduse](#) § 61 lg 2). Detailplaneering ei muutu kehtetuks seetõttu, et pärast selle kehtestamist on muutunud õigusaktid või on kehtestatud uus üldplaneering, kui detailplaneering oli kehtestamise hetkel õiguspärane ja kooskõlas kehtinud õigusega (vt HMS § 54). Detailplaneeringut on võimalik ka korduvalt ellu viia, seega ei muutu see ka siis kehtetuks, kui selles ettenähtud ehitusõigus on realiseeritud.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks on ette nähtud kindel menetluskord (vt [planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 140). Kehtivate õigusaktide kohaselt pole võimalik varem

---

<sup>1</sup> Väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast: „Detailplaneeringud, mis käesoleva üldplaneeringu kohaselt jäävad osaliselt ehituskeeluvööndisse, muutuvad kehtetuks käesoleva üldplaneeringu lahendusena ehituskeeluvööndisse kavandatud elamukruntide osas, millele ei ole väljastatud ehitusluba. Kui detailplaneeringukohasel elamukrundil asuv ehitusala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse, siis saab väljastada ehitusloa vaid ehituskeeluvööndist välja jäävale ehitusalale.“

kehtestatud detailplaneeringuid üldplaneeringuga niiviisi üldise käsuga kehtetuks tunnistada või n-ö kehtetuks muuta. Seega tuleb arvestada, et isegi kui detailplaneering on hiljem kehtestatud õigusaktidega või üldplaneeringuga vastuolus, tuleb järgida kehtiva detailplaneeringu resolutiivosa, seda peavad tegema ka haldus- ja riigiorganid (HMS § 60 lg 1).

Kohalikul omavalitsusel peab olema ülevaade oma territooriumil kehtivatest planeeringutest ning kehtivaid planeeringuid peab igal juhul arvesse võtma uue üldplaneeringu koostamisel (PlanS § 11 lg 1). Nii nagu üldplaneeringu ülevaatamisel tuleb hinnata, kas kehtivad detailplaneeringud on kooskõlas üldplaneeringuga ja vajaduse korral tuleb detailplaneeringuid muuta või need kehtetuks tunnistada (vt [PlanS](#) § 92 lg 2 p 5), tuleb seda teha ka uue üldplaneeringu koostamisel.

Kui uue üldplaneeringu tõttu ei ole enam võimalik varem kehtestatud detailplaneeringut ellu viia, tuleb selline olukord lahendada ettenähtud menetlusega. See võib tähendada, et detailplaneering tunnistatakse osaliselt või tervikuna kehtetuks. Samuti on võimalik üldplaneeringus ette näha mõni muu erisus, millega saab vastuolu ületada. Kindlasti ei saa vastuolu kõrvaldada nii, et üldplaneeringusse lisatakse sätte, millega „muudetakse“ üldplaneeringuga vastuolus olevad detailplaneeringud kehtetuks.

### **Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine**

Detailplaneeringut saab muuta selle osaliselt kehtetuks tunnistamisega, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine (PlanS § 140 lg 2) või kui kehtestatakse sama planeeringuala hõlmav uus planeering (PlanS § 140 lg 7). Mõistagi saab detailplaneeringu ka tervikuna kehtetuks tunnistada (PlanS § 140 lg 1). Igal juhul tuleb selleks järgida kõiki menetlusnõudeid, muu hulgas peab kaasama puudutatud isiku, et välja selgitada tema seisukoht ja teha õiguspärane kaalutlusotsus.

Planeeringu kehtetuks tunnistamine on kaalutlusotsus, mis tähendab, et peab kaaluma kõiki asjakohaseid huve ja leidma nende vahel sobiva tasakaalu. Ühtlasi on planeeringu kehtetuks tunnistamisel vaja arvestada [HMS §-des 66 ja 67](#) sätestatud, sealhulgas õiguspärase ootuse ja usalduse kaitse põhimõtet. Detailplaneeringust huvitatud isikul on õigus eeldada, et vähemalt viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist on tal võimalik planeering ellu viia (PlanS § 140 lg 1). Seejuures saab arvestada, et planeeringu kehtestamisest möödunud aeg vähendab järkjärgult omaniku huvi kaalukust konkureerivate huvide suhtes (vt nt TlnRnKo 17.11.2025, [3-23-1002/23](#), p 33).

Kõnealusel juhul ei saa tugineda PlanS §140 lõikes 9 sätestatud õigusele viia detailplaneering vastavusse pärast detailplaneeringu kehtestamist muudetud või kehtestatud õigusaktidega või jõustunud kohtuotsusega, ilma et selliste muudatuste tegemiseks korraldataks avalikku menetlust. PlanS § 140 lõige 9 võimaldab planeeringut üksnes tehniliselt kohandada, et planeeringulahenduse saaks ellu viia, selle sätte järgi ei saa aga detailplaneeringut sisuliselt kehtetuks tunnistada.

Ehitusloa andmisel hinnatakse eelkõige kooskõla detailplaneeringuga. Ehitusloa antakse siis, kui ehitusprojekt vastab detailplaneeringule ([ehitusseadustiku](#) (EhS) § 42 lg 1), ning ehitusloa andmisest võib keelduda, kui kavandatav ehitus ei vasta detailplaneeringule (EhS § 44 p 1).

Üldplaneeringut peab arvestama projekteerimistingimusi andes (EhS § 26 lg 3 p 3, § 27 lg 2 p 3). Projekteerimistingimused antakse isiku taotluse alusel. Kui detailplaneering ja üldplaneering on omavahel vastuolus, ei saa vastuolu kõrvaldada projekteerimistingimustega, kuna võib eeldada, et isik ei taotle projekteerimistingimusi, kui see tooks kaasa detailplaneeringuga ettenähtud ehitusõiguse kitsendamise tema huvide vastaselt. Seejuures on detailplaneeringu olemasolul

projekteerimistingimustega võimalik anda vaid täpsustavaid tingimusi, mis olemuslikult ei muuda detailplaneeringuga ettenähtud planeeringulahendust (vt EhS § 27 lg 3 ja 4).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407  
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee