



Hr Marek Reinaas
Esimees
Majanduskomisjon
Riigikogu
Lossi plats 1a
15165 Tallinn

25.03.2026

Seisukohad Planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seadus (683 SE II) eelnõule

Lugupeetud Riigikogu majanduskomisjoni esimees

Riigikogu majanduskomisjonis on menetluses Planeerimisseaduse ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse muutmise seadus (683 SE II) eelnõu, mille varasematele versioonidele on Eesti Planeerijate Ühing (edaspidi ka EPÜ või Ühing) eelnevalt oma ettepanekud edastanud.

Käesolevaga esitame Ühingu arvamuse nimetatud eelnõule, muuhulgas osaliselt korrates ühingu varasemaid seisukohti. Samas väljendame sügavat muret planeerimise ja ehitamisega seonduvas seadusloomes käesoleval ajal tervikuna osalusdemokraatiast ja kvaliteetse ruumi saavutamise eesmärgist kaugeneva liikumissuuna pärast. Näeme, et protsesside kiirendamise eesmärgil muudetava seadusloome paketiga võidetakse aega osaliselt kaasamise ning planeerimise- ja ruumiloome kvaliteedi arvelt, mille negatiivseid tagajärgi peame ühiskonnana tervikuna kandma.

Esitatud eelnõus juhime tähelepanu järgnevale:

1. Eelnõu punkt 5- §7¹ haldusjärelevalve teostaja...

Juhime tähelepanu Lg2 sõnastusele- (2) Maa- ja Ruumiamet teeb ettekirjutuse viivituse lõpetamiseks, **haldusakti andmiseks**, menetlustoimingu tegemiseks või õigusvastasuse kõrvaldamiseks, vajadusel koos sunniraha hoiatusega, hiljemalt 60 tööpäeva jooksul järelevalvemenetluse algatamisest või põhistatud taotluse saamisest arvates. Vajaduse korral võib Maa- ja Ruumiamet ettekirjutuse tegemise tähtaega täiendavate asjaolude selgitamiseks pikendada kuni 60 tööpäeva võrra.

Ettepanek: Eemaldada lõikest sõnad „haldusakti andmiseks“, kuna Maa- ja Ruumiamet (edaspidi ka MaRu) ei saa teha ettekirjutust KOV-ile haldusakti andmiseks. Selline sõnastus on vastuolus Põhiseaduse 14.peatükiga, mis tagab kohaliku omavalitsuse autonoomia ehk õiguse otsustada ja korraldada kõiki elu küsimusi iseseisvalt. MaRu ei saa sundida KOV-i 60 (120) päeva jooksul haldusakti väljastama.

2. **Eelnõu punkt 6** näeb ette, et §8 teksti muudetakse ja sõnastatakse järgnevalt: „Planeeringuga tuleb luua eeldused kestliku, funktsionaalse, mitmekesise, kasutusmugava, kvaliteetse ja turvalise elukeskkonna ning kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, hoides olemasolevaid väärtusi.“

Veelkord rõhutame, et senine sõnastus seaduses on olnud sisuline ja piisav. Lisades peatükki erinevaid sõnu, mis on mitmeti tõlgendatavad, loob pigem erinevaid konfliktiolukordi, kui et toetab kvaliteetse ruumi loomist. Lisaks juhime tähelepanu, et eelnõu P35 püütakse lahendada detailplaneeringute liigset detailsust samas kui punktiga 6 lisatakse planeeringutele täpsustavaid kriteeriume. Teatavasti käsitleb Davosi deklaratsioon, millele viidatakse, ehituskultuuriga seotud küsimusi kuid planeerimine on oluliselt laiemat teemade ringi haarav ja mõjutav regulatsioonide kogum mille tulemusel ei tarvitse jõuda ehitamiseni (näiteks väärtuslike maastike planeering, rohevõrgustiku planeering jms). *Näiteks kuidas tagada riigikaitseliste objektide planeeringutes mitmekesisuse ja kasutusmugavuse ning esteetilise miljöö arenguks vajalikke printsiipe? Või kui neid ei saa tagada, kas siis on planeering koostatud PlanS mitte täites ja tuleb igal juhul planeeringus täita esitatud eeltingimused?*

Ettepanek: Jätta kehtima seaduse sõnastus, mis kajastab paremini elukeskkonna parendamise põhimõtet ja mida on võimalik ka planeerimises arusaadavalt täita

3. **Eelnõu punkt 9** näeb ette, et üleriigilist planeeringut (ÜRP) võib edaspidi koostada ka teemaplaneeringuna.

Veelkord toome välja, et planeerimisseaduses (edaspidi ka PlanS) ei ole täpsustatud planeeringu rakendamise sätteid, mistõttu jääb arusaamatuks, kas ja kuidas teemaplaneeringuga saab muuta üleriigilist planeeringut või sellega mingit osa kehtetuks tunnistada. Paratamatult ühte teemat eraldi detailsemalt käsitledes tekivad kehtiva planeeringuga konfliktikohad ning mingis osas tuleb kehtivat planeeringut muuta või osaliselt kehtetuks tunnistada. Endiselt on selgitamata ÜRP teemaplaneeringu vajadus. Vaadates ÜRP 2050 koostamist näib, et teemaplaneeringut soovitakse lisada kuna praeguses protsessis ei suudeta probleeme kõikides teemades lahendada ja kokkulepeteni jõuda. Teemaplaneering on tavapärasest planeeringust detailsem, mis võib kaasa tuua analoogse probleemi detailplaneeringutega- liigne detailsusaste, mis omakorda võib kaasa tuua teema ülereguleerimise.

Ettepanek – täiendada seadust punktiga, milles käsitletakse teemaplaneeringu staatus - õigust muuta või osaliselt kehtetuks tunnistada kehtivat üleriigilist planeeringut.

4. **Eelnõu punkt 33** näeb ette muudatust PlanS§125 lg5 sõnastuses. Esitatud sõnastuses on ebavajalikud kordused ning seda võiks sõnastada lühemalt ja selgemalt. Kui projekteerimistingimuste (edaspidi ka PT) väljastamine on lubatud nii hoonestatud kui hoonestamata kinnisasja puhul, siis ei ole vajalik seda eraldi välja tuua. Samuti kui PT on



lubatud väljastada nii üldplaneeringu (edaspidi ka ÜP) tingimuste olemasolul kui puudumisel, siis piisab kui määratleda tingimused üldiselt.

Ettepanek – "(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringuga ning kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.";

5. **Eelnõu punkt 35** näeb ette muudatust PlanS §126 täiendamist lõikega, mis välistab detailplaneeringu koostamisel võimaluse nõuda liiga suurt täpsusastet detailplaneeringutes. Teeme ettepaneku lisada analoogne punkt üldplaneeringute osasse, kus koostamise korraldaja ei tohiks koostada üldplaneeringut detailplaneeringu täpsusastmes. Selline täpsusaste ei täida üldplaneeringu, kui strateegilise tasandi planeeringu eesmärki ja muudab üldplaneeringu planeerimishirearhias vajalikku üldistusastet ning tekitab edaspidises planeerimises ja arendustegevuses hulgaliselt probleeme. *Näide Narva vanalinna linnaosa üldplaneering, kus olid määratletud hoonestusala, mis välistas mitmed arendustegevused, kuna üldplaneeringu koostamise ajal ei osatud ette näha arendussoove/ muutunud ruumivajadust, ajalooliste hoonete täpseid asukohti jms ja mis omakorda tekitas vajaduse korduvalt muuta üldplaneeringut.*

Ettepanek – paragrahvi 75 täiendatakse lõikega 2² järgmises sõnastuses:

"Kohalik omavalitsus ei või käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesandeid lahendada detailplaneeringu täpsusastmes vastavalt käesoleva seaduse §125 ja §126 tähenduses.";

6. **Eelnõu punkt 45** näeb ette seaduse täiendamist §-dega 139¹–139⁵

- Esitatud seaduse täienduse eelnevas versioonis olid detailplaneeringu muutmise eeltingimused ühtlustatud Ehitusseadustiku §27 esitatud eeltingimustega, mis oli põhjendatud kuna vastavalt PlanS §124 lg2 on detailplaneeringu lähiaastate ehitustegevuse aluseks (käsitletud minimaalselt 5 aastat) ning sellest ajaraamist tuleks kinni pidada ka detailplaneeringu muutmise võimaldamisel (analoogne käsitus on oluline lähenemise ühtlustamine ning arusaadav signaal ka huvitatud isikule planeeringu koostamise käigus, et ei tekiks arusaama, et küll ma 3 aasta pärast teen muudatused ja saan soovitud lahenduse vähema menetluse ja kaasamisega). Nagu ka eelnõu seletuskirjas on kirjutatud- *DP on lähiaastate ehitustegevuse alus ning selle muutmisesse ei tohi suhtuda kergekäeliselt.* Detailplaneeringu koostamine on pikk protsess ja ei saa eeldada, et juba kehtestamisest 3 aasta möödumisel on oluliselt muutunud ruumivajadus alal, mida ei saanud ette näha täiemahulise ja kaasava detailplaneeringu koostamise ajal. **Ühing ei saa nõustuda tingimusega, et detailplaneeringut saab muuta kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle kolme aasta!**



- Detailplaneeringu muutmine detailplaneeringuga eesmärk on endiselt seaduses sõnastamata (analoog DP eesmärk on sõnastatud §124 lg2). Selline sõnastus on hädavajalik kohalikule omavalitsusele menetluse algatamise kaalumisel!
- Säilitada detailplaneeringu muutmisel detailplaneeringuga avaliku väljapaneku kohustus või **vähemalt avaliku arutelu korraldamise kohustus juhul, kui arvamuste kogumise perioodil esitati kirjalikke arvamusi**. Avaliku arutelu mitte korraldamisel liigume jälle edasi suure sammu kirjaliku menetluse kinnistamisele ja vähem kaasamisele, diskussioonile ning arutelule. Avaliku arutelu korraldamine arvamuste esitamisel on kooskõlas ka haldusmenetluse hea tava ja praktikaga.
- Detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisest teavitamisele ja teadete avaldamisele rakendada analoogseid nõudeid kui detailplaneeringu kehtestamisele, kuna muudetavas osas viiakse sisse muudatused detailplaneeringusse tähtajatuna ning muudatusest teavitamine ei saa olla vähema teavitamise mahuga kui oli algse detailplaneeringu kehtestamine. On kaasava planeerimise vaatest väga oluline, et vähemalt teavitamine detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kehtestamisest oleks võimalikult laiaulatuslik ning avalikkusele selgitatud.

Ettepanek –

- Muuta §139¹ lg 1 p1 sõnastust „detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta;“
- Sõnastada uue planeeringu liigi „detailplaneeringu muutmine detailplaneeringuga“ eesmärk
- Lisada eelnõusse avaliku arutelu korraldamise kohustus juhul, kui avaliku väljapaneku kestel esitati kirjalikke arvamusi
- Täiendada eelnõu §139⁵ lg2 analoogselt §139 lg3, ja lisada analoogselt §139 lg5 lühikokkuvõtte muudatuse sisu kohta ja teavitamine vastavalt lg6 p1 ja p4

Arvestades ühingu poolt eelnevalt eelnõu versioonidele esitatud muudatusettepanekuid, rõhutaksime veelkord järgmiste muudatuste sisseviimise vajadust eriti õigusselguse, kiirendamise ja tõhustamise vaatest lähtuvalt:

- Eelnõu Lisa 1 "Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded" tuleb lihtsustada, et taotluse esitamine ei nõuaks eriteadmisi ja oleks kohane igale taotlejale
- Olulise ruumilise mõjuga ehitiste (ORME) mõistest tuleb seaduses täielikult loobuda
- Planeerimiseseaduses sätestatud heakskiitmise regulatsiooni järele puudub vajadus, seega tuleks sellest regulatsioonist seaduses täielikult loobuda

Täname senise hea koostöö eest ja võimaluse eest selgitada ning kaasa rääkida!

Lugupidamisega,

Kaie Enno */allkirjastatud digitaalselt/*

Eesti Planeerijate Ühingu juhatuse esimees