



Majanduskomisjon
Riigikogu
Lossi plats 1a
15165 Tallinn

11.02.2026

Kirjalikud seisukohad 12.02.2026 toimuvale majanduskomisjoni istungile ja kommentaarid eelnõu algataja selgitustele ehitusseadustiku ja sellega seotud seaduste muutmise seaduse eelnõule (743 SE)

Lugupeetud Riigikogu majanduskomisjon

Täname Teid kutse eest osaleda majanduskomisjoni istungil ja vabandame, et Eesti Planeerijate Ühingu esindaja ei saa kahjuks istungil osaleda.

Oleme tutvunud eelnõu algataja selgitustega ja anname oma kirjalikud seisukohad selgitustele. Üldise põhimõttena leiame, et selgitused on esitatud eelkõige juriidikast ja menetlusest lähtuvalt, mitte kvaliteetsest ruumiloomest, planeerimise põhimõtetest ja tegelikust praktikast lähtuvalt, mis eelkõige tuleks võtta antud seadusmuudatuste tegemisel aluseks. Rõhutame, et käesolev seadusmuudatus ei ole vaid paberil paragrahvid, vaid hakkab reaalses elukeskkonnas ja avalikus ruumis, mida peavad kasutama kõik ühiskonna liikmed, reguleerima muutuseid. Selliseid muutuseid ei tohi võimaldada ei seadusandlus ega ka kohalikud omavalitsused kergekäeliselt.

Selgitustes tuuakse küll välja, et üldise negatiivse mõju esinemise tõenäosust vähendab asjaolu, et nii üldplaneeringuid, detailplaneeringud kui ka projekteerimistingimusi annab üks ja see sama asutus, kelleks üldjuhul on kohaliku omavalitsuse üksus kuid jäetakse arvestamata, et kui seadus annab võimaluse, siis huvitatud isikul tekib eeldus ja õigustatud ootus seaduse raames võimaldatud muudatustele ja kohalikel omavalitsustel peab olema õiguslik alus menetlustest või täpsustustest ja muudatustest keelduda. Sellised keelduvaid kaalutlusi on keeruline põhjendada ja need on tihti õigusvaidlusi tekitavad.

Oma 17.12.2025 esitatud seisukohtades tõime välja, et laialdase projekteerimistingimuste kasutus detailplaneeringute täpsustamisel on oht planeerimissüsteemi killustumiseks ja jääme oma seisukoha juurde. Eelnõu algataja esitas omapoolsed selgitused, kuid peame oluliseks siin siiski märkida järgmist:

- Kuigi tuuakse välja, et projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamine on võimalus, mitte kohustus kohalikule omavalitsusele, ei näe projekteerimistingimuste



taotlejad seda praktikas nii. Kohalikul omavalitsusel peab olema alus menetlusest keeldumiseks, kuid kui taotlus esitatakse seaduses ettenähtu raames, ei ole alust menetlusest keelduda ja kui avatud menetluses vastuväiteid ei esitata, peab KOV projekteerimistingimused väljastama

- Veel tuuakse välja, et detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimuste väljastamist piirab loetelu tingimustest, millal üldse on võimalik täpsustavaid projekteerimistingimusi anda, kuid praktika põhjal ja juriidiliselt korrektselt on võimalik anda projekteerimistingimusi välja sisuliselt igas hästi kirjutatud põhjendusega olukorras ja mingit sisulist takistust nende väljastamiseks ei ole.
- Viidatakse samuti, et projekteerimistingimused antakse ühe ehitise ja vajadusel seda teenindavate ehitiste tingimuste täpsustamiseks ja tuuakse välja, et seetõttu on mõju lokaalne, kuid jäetakse arvestamata, et **seadus ei piira selliseid tingimusi väljastada kõikidele planeeringuga haaratud kruntidele ühe kaupa väljastamisest mis koosmõjus muudab detailplaneeringu põhilahendust**. Jällegi, kohalik omavalitsus peab väga põhjalikult kaalutlema ja põhjendama, kui ta keeldub projekteerimistingimuste väljastamisest ja valdaval juhtudel selliseid kaalutlused ja põhjendused kohalikul omavalitsusel puuduvad või nende esitamiseks on vajalikud täiendavad uuringud või muu alus, mille saamine tekitab täiendavat halduskoormust.
- Esitatud selgitustes ei ole siiski arvestatud detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste koosmõju kavandatava detailplaneeringut muutva detailplaneeringu eelnõuga. Senini on selgusetu, millises ulatuses saab koosmõjus ühiskondliku kokkuleppe alusel koostatud detailplaneeringuid muuta ja täpsustada (näiteks kõigepealt läbi detailplaneeringut muutva detailplaneeringu muudetakse lahendust kuni 33% ja mõne aja pärast muudetakse antud lahendust projekteerimistingimustega veel 15% ulatuses, seega on planeeringulahendust muudetud ca poole ulatuses sellest, milles oli ühiskondlikult kokku lepitud).

Tõime välja, et kavandatud mahulised muudatused (kuni 15%) ei ole tehniline täpsustus vaid detailplaneeringu põhilahenduse muutmise. Eelnõu algataja selgituste osas peame oluliseks märkida:

- Eelnõu algataja selgitab, et EhS seletuskirja kohaselt on projekteerimistingimustega detailplaneeringu täpsustamise regulatsioon loodud, et avalikku ruumi kujundaval haldusorganil võimalik ehitustegevust teatud määral suunata olukorras, kus detailplaneeringu koostamine oleks liialt koormav. Antud selgitus jääb arusaamatuks, kuna räägime kehtivate detailplaneeringute täpsustamisest, mis juba oma eelduslikult on tehniline täpsustamine ja vea korrigeerimine, sest muul juhul on tegemist põhilahenduse muutmisega. Juhul kui kohalikul omavalitsusel on vajalik ehitustegevust suunata olukorras, kus detailplaneeringu koostamine oleks liialt koormav, saab ta



üldplaneeringutes reguleerida selliseid võimalusi ja väljastada laialdasemalt projekteerimistingimusi üldplaneeringus määratletud tingimuste alusel. Sellise soovi korral tuleks eelnõu algatajal üle vaadata üldplaneeringute ülesanded ja detailplaneeringute kohustus seadusandluses, mitte laiendada detailplaneeringute täpsustamise võimalusi selliselt, et need võivad muuta ühiskondlikult kokku lepitud detailplaneeringute põhilahendusi.

- Väita, et projekteerimistingimustega peab saama lisada hoonele korrust, on ruumiliselt arusaamatu eeldus, kuna detailplaneeringutes määratud ja avalikult läbi vaieldud hoonete korruselisus ei tohiks üldse olla eeldatav täpsustusobjekt. Juhul kui on vajalik kõrgust tõsta kuni 10% näiteks parapeti või tehnolahenduse tõttu, on see aktpseteeritav täpsustus, korruse lisamine on juba oluline ruumimuutus ja ei tohiks olla lubatud projekteerimistingimustega üldse vaid selline muudatus vajabki uut detailplaneeringut. Seetõttu ongi just kuni 10% võimalik täpsustamise raames ja peaks olema maksimaalne lubatud ulatus.
- Toodud näide, et 100m² ehitisealuse pinnaga täpsustatakse ehitisealust pinda 15m² ulatuses võib tihedas keskkonnas olla juba ulatuslik muutus, eriti arvestades et sellist muudatust võivad oodata paljud omanikud kelle hoonestus on kõrvuti krundidel. Ehitisealuse pinna muutmise võimaluse toomine projekteerimistingimustesse on oluline ruumimuutuse lubamine ilma avaliku menetluseta ja ei tohiks olla lubatud.
- Veelkord juhime tähelepanu sellele, et seadus ei keela väljastada projekteerimistingimusi rohkem kui ühele krundile planeeringualal ja seetõttu jääb arusaamatuks eelnõu algataja seisukoht just ruumimuutuste vaatest, et tegu on detailplaneeringu täpsustamisega projekteerimistingimustega mis käsitleb reeglina ühte ehitist ühel kinnistul ja seda teenindavaid ehitisi, st tegemist ei ole planeeringu olemusliku muutmiselega vaid selle tingimuste täpsustamisega (uusi tingimusi luua ei saa). Antud väitest nähtub, et seadusest lähtuvalt tehtavad või võimalikud ruumimuutused tervikuna on jäänud eelnõu algatajal hindamata.

Veelkord rõhutame, et Ühing toetab ehitusvaldkonna ajakohastamist ning ruumilise arengu kvaliteedi parandamist, kuid peame oluliseks, et mitmed eelnõus sisalduvad muudatused mõjutavad otseselt planeerimissüsteemi toimimist ning vajavad täiendavat põhjalikku analüüsi ja hetkel esitatud sõnastuse korrigeerimist.

EPÜ on planeerimisseaduse muutmise eelnõu puhul rõhutanud, et **üks erandlik muutmise mehhanism on aktsepteeritav**. Kui EhS lisab täiendused sisuliste muudatuste võimalused projekteerimistingimuste kaudu, tekib killustatus, mis kahjustab ennekõike ruumilise planeerimise usaldusväärtust ja kõikidele osapooltele arusaadavust ning siduvust.



Seetõttu leiame, et sedavõrd suurte muudatuste tegemine peab jääma planeerimismenetluse pädevusse, mitte projekteerimistingimuste kaudu otsustatavaks.

Arvestades eelnõu ulatuslikku mõju ruumilisele arengule, on põhjalik mõjude analüüs hädavajalik enne eelnõu edasist menetlemist.

Sealhulgas tuleb hinnata nii antud detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste tervikmõju mis tekib mitmete üksikute projekteerimistingimuste väljastamisel planeeringuala lõikes, kui ka antud eelnõu koosmõju menetletava detailplaneeringut muutva detailplaneeringu kavandatavate muudatustega.

Oleme seisukohal, et enne eelnõu vastuvõtmist tuleb tagada, et mõlemad seadusemuudatused toimiksid koos selgelt, üheselt ja prognoositavalt ning oleks üheselt arusaadavad kõikidele osapooltele. Samuti peavad olema projekteerimistingimuste väljastamise võimalused ja tingimused seaduse põhjal üheselt arusaadavad nii seadusandjale, kohalikule omavalitsusele kui ka huvitatud isikule.

Käesoleval kujul eelnõu sõnastus ei anna õiguselgust ja ei taga meie hinnangul hilisemas praktikas selgituste kohast seaduse eeldatavat toimivust.

Oleme valmis igakülgselt koostööks ja selgitusteks!

Vabandame veelkord, et ei ole võimalik osaleda homsel majanduskomisjoni istungil aja ebasobivuse tõttu!

Lugupidamisega,
Kaie Enno
/allkirjastatud digitaalselt/

Eesti Planeerijate Ühingu juhatuse esimees