



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

6.10.2025

Seisukohad planeerimisseaduse ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse (683SE) eelnõule

Lugupeetud Riigikogu majanduskomisjoni esimees

Riigikogu majanduskomisjonis on menetluses planeerimisseaduse ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise seaduse (683SE) eelnõu, millele on Eesti Planeerijate Ühing (edaspidi ka Ühing) eelnevalt oma ettepanekud ka edastanud. Käesolevaga esitame EPÜ arvamuse nimetatud eelnõule, muuhulgas osaliselt korrates ühingu 28.03.2025 esitatud seisukohti. Märgime, et valdavas osas on muudatusettepanekud asjakohased ja vajalikud ning toetame planeerimissüsteemi kaasajastamist ja paindlikkust, mida esitatud muudatused loovad. Ühing näeb samuti vajadust planeeringute koostamise tõhustamise järele. Praegusel kujul vajab eelnõu siiski täiendamist ja täpsustamist, et muuta planeerimist selgemaks ja kiiremaks.

- 1. Eelnõu punkt 4** näeb ette, et §8 teksti muudetakse ja sõnastatakse järgnevalt:
„Planeeringuga tuleb luua eeldused kestliku, funktsionaalse, mitmekesise, kasutusmugava, kvaliteetse ja turvalise elukeskkonna ning kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, hoides olemasolevaid väärtusi.“

Toome välja, et senine sõnastus on olnud sisuline ja piisav, et järgida planeeringute koostamisel planeerimise põhimõtteid ja jääb arusaamatuks põhimõtte ümbersõnastamise vajadus. Ühing on seisukohal, et erinevate deklaratsioonide, mida Euroopas vastu võetakse, seadustamine õigusaktides ei ole põhjendatud. Deklaratsioonide rakendamise võiks käia pigem nt läbi juhendite, läbiviidud pilootprojektide või soovitusliku materjali. Davosi deklaratsiooni sõnastamine seaduses on ebavajalik ning ei anna sisulist lisandväärtust elukeskkonna parendamise põhimõtte väljendamiseks ja ei anna selgust, millist ruumikvaliteeti see tagab lisaks juba seaduses olevatele põhimõtetele. Eriti tekib küsimus, milline on nende täienduste väärtus meie kahanevates maapiirkondades, mis on valdav osa Eesti haldusterritooriumist. Juhul kui loetelu vajab tõesti täiendamist (arvestada tuleb, et uute mõistete ja põhimõtete

sissetoomine tekitab järjekordselt tõlgendusruumi ja -vajaduse) võiks aluseks võtta „Kvaliteetse ruumi aluspõhimõtted“, mis on põhjalikult läbi töötatud just Eesti taustsüsteemi silmas pidades ning meie väärtusruumi arvestades.

Ettepanek: Jätta kehtima seaduse sõnastus, mis kajastab paremini elukeskkonna parendamise põhimõtet

2. **Eelnõu punkt 7** näeb ette, et üleriigilist planeeringut võib edaspidi koostada ka teemaplaneeringuna. Samas ei ole täpsustatud planeeringu rakendamise sätteid. Välja on jäänud selgitus, kas ja kuidas teemaplaneeringuga saab muuta üleriigilist planeeringut või sellega mingit osa kehtetuks tunnistada (analoogne regulatsioon on sätestatud PlanS §73, mis käsitleb maakonnaplaneeringu muutmist teemaplaneeringuga).

Ettepanek – täiendada peatükk 3 „Üleriigiline planeering“ punktiga, milles käsitletakse teemaplaneeringu staatus - õigust muuta või osaliselt kehtetuks tunnistada kehtivat üleriigilist planeeringut.

3. **Eelnõu punkt 39** näeb ette, et paragrahvi 139 täiendatakse lõigetega 7 ja 8 järgmises sõnastuses: *Detailplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima kümne aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Kohaliku omavalitsuse üksus võib detailplaneeringu kehtivust põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni viie aasta võrra.*

Ettepanek - täiendada eelnõu selliselt, et nimetatud muudatus oleks rakendatav tagasiulatuvalt enam kui 15(10+5) aasta vanustele hetkel kehtivatele detailplaneeringutele, mille elluviimist ei ole senini alustatud. Nn vanade kehtivad detailplaneeringud ei ole koormuseks üksnes omavalitsusele, vaid ei loo selgust ka arendajatele, avalikkusele, piirkonna elanikele ning ettevõtjatele. Toome mõned näited:

- Näiteks äri- ja tootmisalal kehtiv detailplaneering võib olla küll ehitusõiguse osas kehtiv, kuid seda ümbritseva taristu - näiteks juurdepääsuteede või tehnovõrkude - väljaarendamise seis võib olla väga erinev planeeringu kehtestamise ajast. Piirkonna hoonestus, liikluskoormus, sotsiaalne struktuur ja keskkonnatingimused muutuvad ajas. Näiteks võib olla täielikult muutunud 15 aastat tagasi kehtestatud detailplaneeringu ala keskkonnatingimused - ehitusõigust piiravate liikide levik on muutunud ja seetõttu võiks täna olla ehitusõigus suurem või ka väiksem.
- 15 aastat tagasi kehtestatud planeeringud ei arvesta ka käesolevas eelnõus nimetatud uute vajadustega ühiskonnas nagu kliimamuutustega kohanemine, energiatõhusus ja taastuenergia laialdasem kasutuselevõtt, säästlik transport, multimodaalsus jmt muutunud ühiskonna vajadused.
- Ka uute üldplaneeringute koostamisel jäävad tihti head ja tänapäevased lahendused rakendamata, kuna alal on näiteks kehtiv detailplaneering, mida omavalitsus ei julge kehtetuks tunnistada, sest selle taga on arendaja, kes ei ole

asunud tegevust ellu viima, kuid keeldub ka selle kehtetuks tunnistamist aktsepteerimast.

4. Eelnõu Lisa 1 "Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded"

Määruse "Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded" eelnõu osas märgime, et detailplaneeringu algatamise taotluse juures peab kindlasti olema ka skemaatiline osa, mis annaks ka visuaalselt edasi, mida kavandatakse. See annab selgust nii omavalitsusele menetluse algatamiseks kui näiteks volikogu liikmetele arendusplaani selgitamiseks.

Palume detailplaneeringu algatamise taotluse nõuete osas veelkord kaaluda, kas kõik need nõuded on vajalikud ning täidetavad. Nt punktid 6 ja 7 (mõjude kirjeldus ning uuringute vajadus) ei ole taotlusele esitatavad nõuded vaid pigem omavalitsuse poolt algatamisel esitatavad nõuded, mida detailplaneeringu koostamise käigus täita. Seega peavad need pigem kuuluma detailplaneeringu lähteseisukohtade juurde. Detailplaneeringuid ei koostata üksnes suurarendustele ja suurarendajate poolt, detailplaneeringute koostamine võib olla vajalik ka eraisikutele näiteks ühepereelamu rajamiseks. Seega peab detailplaneeringu taotluse esitamine olema võimalikult lihtne ja täidetav taotlemise faasis ka eksperdi kaasamiseta.

Määruse "Detailplaneeringu algatamise taotlusele esitatavad nõuded" eelnõu osas märgime täiendavalt, et punkti 1 tuleb lisada registrikoodile lisaks isikukood, kuna algatamise taotlust võivad esitada ka füüsilised isikud. Punkt 8 tuleks ümber sõnastada näiteks järgmiselt: vajaduse korral muu kohaliku omavalitsuse poolt nõutav põhjendatud ja asjakohane teave. Selliselt sõnastatuna on omavalitsusel detailplaneeringu algatamise taotluse juurde võimalik taotlejalt küsida ka lisainformatsiooni.

Ettepanek - Lisada p 1 sõnastusele „isikukood“;

Eemaldada Lisa 1 §2 lg1 punktid 6 ja 7;

muuta p 8 sõnastust „vajaduse korral muu kohaliku omavalitsuse poolt nõutav põhjendatud ja asjakohane teave.“



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

➤ **Olulise ruumilise mõjuga ehitiste (ORME) mõistest tuleb seaduses täielikult loobuda**

Eelnõuga on kavandatud kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (edaspidi KOV EP) regulatsiooni täielik kehtetuks tunnistamine. Kuna praktikas ei ole see planeeringuliik vajalikuks osutunud, oleme nõus KOV EP regulatsiooni kaotamisega planeerimisseadusest. Siiski ei ole ORME mõiste planeerimisseadusest täielikult kadunud ning eelnõu teeb ettepaneku ORME-le teatava eriregulatsiooni seadmiseks - detailplaneeringu koostamise kohustus ning detailplaneeringu taotlusega koos esitatava ruumianalüüsi vajadus.

Käesolevaga teeme, sarnaselt märtsis 2025. aastal esitatud ettepanekule, taaskord ettepaneku kaotada planeerimisseadusest olulise ruumilise mõjuga ehitiste mõiste ning kaotada taoliste ehitiste eriregulatsioonid täielikult, sh mõiste §-is 6, detailplaneeringu koostamise kohustus §-is 125 ning eelnõuga kavandatud ruumianalüüsi vajadus ORME-t kavandava detailplaneeringu algatamiseks. ORME eriregulatsiooni olulisem eesmärk oli asukohavaliku teostamine. Kuna seda enam ei rakendata, ei ole eriregulatsiooni osaline säilitamine vajalik.

Märgime, et iga muudatus ruumis vajab analüüsi. Selleks ei ole vaja sätestada segast eriregulatsiooni. ORME mõiste kaotamine ei vähenda vajadust näiteks detailplaneeringu koostamise käigus analüüsida kavandatava ehitise sobivust antud keskkonda, objektiga kaasnevaid transpordivooge ning nende planeerimist, visuaalset mõju jmt aspekte, mis muuhulgas planeerimisseaduse § 6 punktis 13 on toodud või muud olulist ruumilist mõju. Seega peaksime pigem tähelepanu suunama planeeringutes nende teemade sisulisele käsitlemisele, nii planeeringute koostajate kui ka kooskõlastajatena ning vähem reguleerima neile eriregulatsiooni kohaldamist juba enne planeerimismenetluse algust.

Palume siiski täiendavalt hinnata, kas ORME regulatsiooni kaotamise valguses on vajalik täiendada KeHJS § 6 lg 1 toodud nimekirja. Täna on ORME kavandamisel kohustuslik KSH koostamine. Tuleb hinnata, kas ORME määruses tuleks mõni objekt lisada KeHJS § 6 lg 1 nimekirja, et vajalikel ehitistel keskkonnamõjud hindamata ei jääks.

Ettepanek: loobuda ORME mõistest ja selle reguleerimisest planeerimisseaduses täielikult.

➤ **Planeerimisseaduses sätestatud heakskiitmise regulatsiooni järele puudub vajadus, seega tuleks sellest regulatsioonist seaduses täielikult loobuda**

Planeerimisseadus sätestab täna kohaliku omavalitsuse planeeringutele (üldplaneering, KOV EP, üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud) heakskiitmise kohustuse. 2025. aasta algusest



alates on heakskiitmise regulatsiooni muudetud - see ei ole vajalik üldplaneeringu kohaste detailplaneeringute puhul, KOV eriplaneering tunnistatakse kehtetuks ja Maa- ja Ruumiamet ei vii läbi enam arvestamata jäänud ettepanekute ärakuulamist. Seega on heakskiitmise regulatsioon täna üksnes kohaliku omavalitsuse planeeringute õigusaktidele vastavuse kontroll (üldplaneering ja üldplaneeringut muutev detailplaneering), mida saab teostada ka planeeringu kooskõlastamise käigus.

EPÜ hinnangul tuleb heakskiitmise regulatsioon planeerimisseaduses kehtetuks tunnistada. Seda ennekõike järgmistel põhjustel:

- Planeeringute menetlus peaks lähiaastatel muutuma elektroonseks - selleks on väljatöötamisel vastav menetluskeskkond. Seda enam ei ole otstarbekas reguleerida seaduses eraldi inimressurssi nõudvat menetlusetappi, kui selle töö saab ära teha menetluskeskkonnas.
- Planeeringute õiguspärasuse eest vastutab lõpuks siiski planeeringu kehtestaja ja koostamise korraldaja ehk heakskiidetavate planeeringute puhul kohalik omavalitsus. Seega ei oma heakskiitmise menetlus sisulist väärtust, sest isegi kui see on heaks kiidetud ning kohtumenetluses tuvastatakse planeeringu mitte vastavus õigusaktidele, jääb vastutavaks planeeringu kehtestaja – omavalitsus. Seega on heakskiitmine selle tänases formaadis üksnes ajakulu ning ei anna mingit sisulist väärtust planeeringulahenduse kujunemisele.
- Heakskiitmise menetluse käigus tehtavad toimingud ehk planeeringu õiguspärasuse kontroll on Maa- ja Ruumiametil võimalik teha ka planeeringu kooskõlastamise käigus. Nii nagu teevad seda teised koostöötegijad - Transpordiamet, Keskkonnaamet või mõni muu amet või ministeerium, kellega vastav planeering kooskõlastada tuleb. Maa- ja Ruumiamet on võimalik lisada koostöö tegijate nimekirja. Selleks ei ole vaja eraldi menetlusetappi planeeringu koostamise lõpus, pärast seda kui planeeringulahendus on juba avalikustatud. Kõik asjassepuutuvad seisukohad tuleb välja selgitada enne lõpplahenduse tutvustust avalikkusele.
- Heakskiitmise menetlus võtab täna riigi tasandil rohkem aega kui seaduses ette nähtud. Näiteks üldplaneeringute puhul on planeerimisseaduses heakskiitmiseks ette nähtud tähtaeg 60 päeva. Praktikast toimub heakskiitmine pigem 9 või enam kuud. Kuna alates 1. jaanuarist läks heakskiitmise menetlus üle Maa- ja Ruumiametisse, on käesoleval ajal praktikaks ka heakskiitmise läbiviimise pikendamine suure töökoormuse tõttu. Heakskiitmisele kuluva aja jooksul läheb elu omavalitsuses valdavalt edasi - kehtestatakse uusi detailplaneeringuid, avastatakse uusi lindude püsielupaiku, valda või linna kolivad elama uued inimesed. See tähendab, et planeeringulahendused hakkavad juba enne kehtestamist, enne nende elluviimisele asumist vananema, sest omavalitsus ei saa nõuda



nendest lähtumist enne kui need kehtestatud on. Lisaks kaasneb ajakuluga vajadus näiteks täiendavate avalikustamiste korraldamiseks. Mõnes omavalitsuses seisavad heakskiitmise taga ka taastuenergia arendused (nt Viru-Nigula vald). Probleemne on ka Maa- ja Ruumiameti käsitus nende volitustest kuna järelevalve käigus ei kontrollita vaid vastavust õigusaktidele vaid sekkutakse kohaliku omavalitsuse otsustesse planeeringu kaasamise ja avalikustamise üle otsustamisel, mis omakorda lisab ajakulu heakskiitmise menetluse läbiviimisele.

Ettepanek: täiendada eelnõu ning tunnistada kehtetuks planeeringute heakskiitmise regulatsioon.

Olulisena tooksime ka välja, et nii käesoleva seaduse eelnõu kui ka kavandatavate täiendavate seadusmuudatuste osas ei ole hinnatud mõju kohalike omavalitsuste halduskoormusele, arvestades olukorda, et valdavas osas omavalitsustes tegeleb planeerimistegevusega üks spetsialist või spetsialist, kellel on kohustuseks tegeleda samal ajal ka teiste KOV ülesannete täitmisega. Seega teeme ettepaneku enne seadusmuudatuse kooskõlastamist majanduskomisjoni poolt eelnõu koostajal läbi viia mõjude hinnang.

Lugupidamisega,
Kaie Enno
/allkirjastatud digitaalselt/

Eesti Planeerijate Ühingu
Juhatuse esimees

