



Hr Tõnis Mölder
Majanduskomisjon
Riigikogu
Lossi plats 1a
15165 Tallinn

17.12.2025

Seisukohad ehitusseadustiku ja sellega seotud seaduste muutmise seaduse eelnõule (743 SE)

Lugupeetud Riigikogu majanduskomisjon

Eesti Planeerijate Ühing (edaspidi EPÜ) esitab käesolevaga seisukohad ehitusseadustiku ja sellega seotud seaduste muutmise seaduse eelnõule. Ühing toetab ehitusvaldkonna ajakohastamist ning ruumilise arengu kvaliteedi parandamist, kuid peab oluliseks rõhutada, et mitmed eelnõus sisalduvad muudatused mõjutavad otseselt planeerimissüsteemi toimimist ning vajavad täiendavat põhjalikku analüüsi ja korrigeerimist.

1. Planeerimissüsteemi killustumise oht projekteerimistingimuste laialdase kasutuse tõttu

Eelnõu näeb ette projekteerimistingimuste rakendamise olulist laiendamist, sealhulgas olukordades, mida seadus varasemalt ette ei näinud. Ühing juhib tähelepanu, et paralleelselt planeerimisseaduse muutmise eelnõuga (eelnõu 683SE) kavandatakse juba uut detailplaneeringu muutmise menetlust. Kui ehitusseadustik lisab seni kehtivatele võimalustele veel täiendavad võimalused detailplaneeringute muutmiseks projekteerimistingimuste kaudu, tekib risk, et planeerimissüsteem muutub liiga mitmekihiliseks ja segaseks, vähendades avalikus protsessis koostatavate planeeringute kehtivuse usaldusväarsust. Ehitusseadustiku muudatus võimaldab sisuliselt muuta ruumilisi otsuseid väljaspool laialdaselt kaasavat planeeringumenetlust, ilma planeerimisseaduse eesmärkide täitmise ja avaliku protsessita.

Detailplaneering on demokraatlikult kujundatud ja avalikkusega kooskõlastatud kokkulepe ruumi kasutamise osas, mille üldjuhul kehtestab kohaliku omavalitsuse volikogu. Sisuline planeeringulahenduse muutmine peab jääma erandlikuks ning lähtuma planeerimismenetlusele omastest osalusdemokraatia garantiidest - osapoolte koostöös sündinud ruumilahendusest. Kavandatavad ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse muudatused koosmõjus aga loovad olukorra, kus detailplaneeringute muutmine võib muutuda valdavaks ja kus puudub samasugune sekkumise võimalus muudatuste ja nende mõju suunamisel nii kehtestajal kui avalikkusel, kes on detailplaneeringu menetluses ja kokkuleppe saavutamises olnud osaline.



EPÜ on planeerimisseaduse muutmise eelnõu puhul rõhutanud, et **üks erandlik muutmise mehhanism on aktsepteeritav**. Kui EhS lisab täiendad sisuliste muudatuste võimalused projekteerimistingimuste kaudu, tekib killustatus, mis kahjustab ennekõike ruumilise planeerimise usaldusväärtust.

2. Kavandatud mahulised muudatused (kuni 15%) ei ole tehniline täpsustus vaid detailplaneeringu põhilahenduse muutmine

Eelnõu lubab projekteerimistingimustega muuta detailplaneeringus määratud ehitusmahte (sh hoonestusala, **ehitisealune pind**, kõrgus, korruste arv) kuni 15% ulatuses. Ühing leiab, et selline ulatus on planeeringu põhilahenduse muutmine, mitte tehniline täpsustus või vea korrigeerimine.

Senises EhS §27 käsitluses puudus üldse võimalus täpsustada hoone ehitisealust pinda. See välistas ka võimaluse teha detailplaneeringu alusel loodavas ruumis tajutavaid muudatusi, täpsustatigi vaid ehitusõiguse osi mis võimaldas säilitada põhilahenduse. Sellise muudatuse sisse toomine võib ruumi muuta olulisel määral ning luua täiesti uue ruumilise keskkonna, mida detailplaneeringut koostades ei olnud kokku lepitud ei avalikkuse ega volikogu tasandil.

Toome näiteks: tiheasustusaladel võib 15% mahu suurenemine olla linnaruumiliselt väga ulatuslik, mõjutades oluliselt nii tuuleolusid, varjutust, hoonestustihedust, parkimislahendust kui ka liikluskootust. Näiteks Rotermanni kvartali hoonestusmahtude suurenemine 15% võrra tooks kaasa märkimisväärse muutuse linnakeskkonnas, mis ei võimaldaks planeeringut ellu viia enam ülejäänud detailplaneeringu tingimusi järgides ja eeldab nii uuringute, ruumianalüüsi kui põhilahenduse uuesti koostamist.

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

Ettepanek:

- 1) jätta kehtima EhS §27 lõike 4 punkt 2**
- 2) mitte võimaldada projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringut üle 10 protsendi detailplaneeringuga kehtestatud tingimuste esialgsest mahust**
- 3) kõik eelnõu ettepanekud, mis võimaldavad muuta detailplaneeringu põhilahendust, tuleb viia kas planeerimisseaduses kavandatava detailplaneeringut muutva detailplaneeringu regulatsiooni juurde, juhul kui nende vajadus on vältimatu või nende kehtestamiseks tuleb läbi viia uue detailplaneeringu menetlus. Sel juhul on võimalik läbi viia põhilahenduse muutmisel avalikkuse kaasamine ja muudatuse saab kehtestada sama institutsioon, kes kehtestas detailplaneeringu.**



3. Eelnõu seletuskiri ei sisalda piisavat mõjude analüüsi

Ühing märgib, et eelnõu seletuskiri ei käsitle piisavalt muudatuste mõjusid:

- kohalike omavalitsuste halduskoormusele,
- ruumilise planeerimise kvaliteedile,
- avalikkuse osalemise võimalustele,
- õigusvaidluste riskile.

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

Nii planeerimisseaduse muutmise seaduse kui ka ehitusseadustiku muutmise seaduse eelnõu menetlust juhib Riigikogu majanduskomisjon. Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku muudatusi ei tohi käsitleda eraldiseisvalt, sest need kujundavad ühiselt ruumiotsuseid ning puudutavad mõlemad detailplaneeringute muutmise erinevaid variante. Eelnõudes luuakse lahendusi detailplaneeringute muutmiseks, kuid ei analüüsida terviklikult, miks on muudatuste tegemise võimaluste lubamine vajalik, milline peaks olema selleks kõige väiksema halduskoormusega võimalus ja milline võimalus järgib vajalikust ja piisavas mahuks nii kvaliteetse ruumi loomise kui ka osalusdemokraatia põhimõtteid.

Kas teeme ruumiotsuseid siis planeeringute kaudu või projekteerimistingimustega? Kes hindab, kuidas mõjutavad projekteerimistingimustega kavandatud muudatused piirkonna ruumikvaliteeti? Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata ka planeeringu elluviimisega kaasnevaid sotsiaalmajanduslikke jt mõjusid. Projekteerimistingimuste koostamisel selliseid nõudeid ei ole.

Oleme seisukohal, et enne eelnõu vastuvõtmist tuleb tagada, et mõlemad seadusemuudatused toimiksid koos selgelt, üheselt ja prognoositavalt ning oleks üheselt arusaadavad kõikidele osapooltele.

Kokkuvõte

Eesti Planeerijate Ühing toetab ruumilise arengu paindlikkust ja kvaliteedi tõstmist, kuid ei pea õigeks detailplaneeringute sisulist muutmist projekteerimistingimuste kaudu ning leiab, et kavandatud muudatustele peab eelnema põhjalik mõjude analüüs. Ühing on valmis osalema täiendavas arutelus ning panustama planeerimis- ja ehitusvaldkonna terviklikku ja toimivasse õigusruumi.

Lugupidamisega,

Kaie Enno

/allkirjastatud digitaalselt/

Eesti Planeerijate Ühingu juhatuse esimees

