

Detailplaneeringu menetlus, kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev ja viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut (PlanS § 142 lg 1). Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse, sh ehitusprojekti koostamise alus.

Tähelepanu

- KSH-ga seotud toimingutele kohaldatakse PlanS-i menetlusnõudeid ja KeHJS-i sisunõudeid (PlanS § lg 4);
- Juhul, kui DP on ÜP-d muutev ja teostatakse KSH, siis DP ja KSH menetlemisel lähtutakse ÜP menetlemisele ettenähtud nõuetest (PlanS § 142 lg 3), st järgida tuleb nii ÜP-le ettenähtud menetlust kui ka koostöö ja kaasamine toimub ÜP koostamisele ettenähtud korras;
- KOV planeeringu koostamise korraldajana on kohustatud tagama, et DP-d koostab vajaliku pädevusega planeerija (PlanS § 4 lg 5-6, § 6 p 11) ja KSH koostamist juhib nõuetele vastav juhteksper (PlanS § 4 lg 5; KeHJS § 34). Kui KOV-i töötaja omab piisavat pädevust, võib ta üht või mõlemat rolli täita ise;
- Kogu DP koostamise protsessi vältel avalikustatakse planeeringuga seotud informatsioon jooksvalt KOV-i veebilehel (PlanS § 76 lg 5);
- Põhjendatud vajadusel on võimalik menetlustähtaegade pikendamine (HMS § 41);
- Kui DP koostamisel tehakse muudatusi, tuleb hinnata, kas tegemist võib olla põhilahenduse muudatusega. Kui on, tuleb otsustada, kui kaugele on vaja menetluses tagasi minna (nt kas on vajalik küsida uus kooskõlastus või arvamus muudatust puudutanud isikult või asutuselt, kas on vajalik korraldada uus avalik väljapanek ja avalik arutelu);
- DP koostamisel tuleb hinnata asjakohaseid sotsiaalseid, majanduslikke, kultuurilisi ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, sh viiakse läbi KSH (mõjude hindamised võib ühildada, täpsem info [Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks](#) ptk 6).

Lühendid

DP – detailplaneering; ÜP – üldplaneering; KSH - keskkonnamõju strateegiline hindamine; PlanS – planeerimisseadus; KeHJS – keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus, KOKS – kohaliku omavalitsuse korralduse seadus; KOV – kohalik omavalitsus; P – programm; MaRu – Maa- ja Ruumiaemt

Käesolev skeem on informatiivne ega oma õiguslikku tähendust

Skeemi aluseks on PlanS ja KeHJS seisuga 13.06.2026.

Skeemi on koostanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ruumilise planeerimise osakond seisuga 03.03.2025.

DP koostamise vajadus

KOV-ile esitatakse DP algatamise taotlus või KOV otsustab ise DP-d koostama asuda

Enne DP algatamist selgitatakse välja DP vajadus, finantseerimise ja elluviimise võimalikkus ning KSH vajadus ja finantseerimise võimalikkus

DP ja KSH algatatakse KOV-i volikogu otsusega 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1 Otsuse sisu: PlanS § 77 lg 4

Algatamisest teavitatakse:
- ajalehtedes 30 päeva jooksul
- ametlikes Teadaannetes ja KOV-i veebilehel 14 päeva jooksul
- koostöö tegijatele ja kaasatavatele 30 päeva jooksul
- vajadusel eeldatavasti sundvõõrandatava või sundvalduse seadmise objektiks oleva kinnisasja omanikule 7 päeva jooksul
PlanS § 77 lg-d 5-8
Teate sisu: PlanS § 77 lg 6, KeHJS § 35 lg 7

DP lähteseisukohad ja KSH programm

DP lähteseisukohtade ja KSH P kohta küsitakse ettepanekuid koostöö tegijalt ja kaasatavatelt
PlanS § 81 lg 2
MaRu võib määrata täiendavad asutused ja isikud, kellega tuleb teha koostööd või keda tuleb kaasata PlanS § 81 lg 3
Ettepanekute esitamiseks määratakse mitte lühem tähtaeg kui 30 päeva PlanS § 81 lg 1

Ettepanekute alusel täiendatud lähteseisukohad ja KSH P avalikustatakse KOV-i veebilehel koos nende kohta esitatud ettepanekutega PlanS § 81 lg 6, § 76 lg 5

DP algatamiseks esitatakse taotlus peab sisaldama ammendavat informatsiooni, eelkõige: planeeringuala, eesmärk, taotleja andmed (HMS § 14, PlanS § 128 lg 5)

Juhul kui KOV otsustab ise DP koostamisele asuda, taotlust ei esitata. Menetlus algatatakse KOV-i poolt (HMS § 35 lg 1 p 2)

Enne DP algatamist peab KOV veenduma, et on võimaline tagama endapoolsete kohustuste täitmise DP välja arendamisel (PlanS § 128 lg 2 p 2, § 131)
Planeeringu tellimise ja asjakohaste mõjude hindamise kulude kandmiseks võib sõlmida lepingu huvitatud isikuga (PlanS § 4 lg 2)
DP võib jätta põhjendatud juhul algatamata (PlanS § 128 lg 2, 3)
KOV peab välja selgitama KSH vajaduse (PlanS § 124 lg 5, 6)

Kui KSH algatatakse kohustuslikus korras, siis selle algatamise vajadust ei põhjendata. Kui KSH algatatakse eelhinnangu alusel, lisatakse KSH algatamise otsusele asjakohane põhjendus. KOV otsustab, kas KSH algatamise põhjendused tuuakse otsuse motivatsioonis (KSH eelhinnangu olulised aspektid) või selle lisas (KSH eelhinnang). Tähtis on, et kõik info ja põhjendused on olemas ning vastavad KeHJS § 33 lg 4-6 nõuetele

Antud etapiks peavad olema läbi mõeldud planeeringu ja mõjude hindamise koostöö tegijad ja kaasatavad (PlanS § 76). Soovitav on koostada planeeringu kaasamiskava, mis määratleb muuhulgas planeeringu ja mõjude hindamise koostamise osapooled

KSH P koostab KOV koostöös KSH juhteksperdigaga ja vajadusel kaasab teisi vajaliku pädevusega isikuid

DP vastuvõtmine

KOV-i volikogu teeb DP vastuvõtmise otsuse PlanS § 86

Enne vastuvõtmist lisatakse KSH tulemused DP-sse PlanS § 86 lg 1
Kontrollitakse vastavust õigusaktidele ja KOV-i ruumilise arengu eesmärkidele PlanS § 86 lg 2

Kooskõlastuste ja arvamuste alusel korrigeeritakse vajadusel DP-d ja KSH aruande eelnõud

DP ja KSH aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele ning arvamuse avaldamiseks kaasatavatele isikutele PlanS § 85 lg 1

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse DP-s ja KSH aruande eelnõus vajalikud muudatused PlanS § 84 lg 2

Kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku arutelu lõppu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta info ajalehtedes PlanS § 84 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse:
- kirjaga asutustele ja isikutele
PlanS § 83 lg 2
Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt KOV-i keskuses ja linnaosadega linnades linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 83 lg 1

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades KOV-i põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning teavitades avaliku arutelu toimumise aja ja koha PlanS § 82 lg 8

Avalikust väljapanekust teavitatakse:
- ajalehtedes
- koostöö tegijatele ja kaasatavatele
- KOV-i veebilehel
PlanS § 82 lg-d 4, 5
Teate sisu: PlanS § 82 lg 6, KeHJS § 41, st vt § 37 lg 2

Korraldatakse avalik väljapanek vähemalt KOV-i keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses vähemalt 30 päeva PlanS § 82 lg 1, 3

Kui DP-le koostatakse elluviimise kava, tuleb see lisada vastuvõtmise otsusele (PlanS § 3 lg 5)

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele põhjendatult vastata 60 päeva jooksul; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada

Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga, loetakse DP kooskõlastatuks. KSH aruande eelnõu kooskõlastamisel hinnatakse aruande eelnõu õigusaktidele vastavust ning selles sisalduvate hinnangute piisavust ja objektiivsust (PlanS 85 lg 3)

Kui 30 päeva jooksul ei ole kooskõlastust või arvamust antud ega esitatud taotlust tähtaja pikendamiseks, loetakse DP eelnõu kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamust ei soovita anda (PlanS § 85 lg 2)

DP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine

DP ja KSH aruande eelnõu avalikustamine

DP avalikustamine

Korraldatakse avalik väljapanek vähemalt KOV-i keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses vähemalt 30 päeva PlanS § 87 lg-d 1, 4

Avalikust väljapanekust teavitatakse:
- ajalehtedes
- kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele
- KOV-i veebilehel
PlanS § 87 lg-d 5, 6
Teate sisu: PlanS § 87 lg 7, lisaks avaliku väljapaneku aeg ja koht

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades KOV-i põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha PlanS § 87 lg 9

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt KOV-i keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 88 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse:
- ajalehtedes
- asutustele ja isikutele
- KOV-i veebilehel
PlanS § 87 lg 6, § 88 lg 3
Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

Kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku arutelu toimumist avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehtedes PlanS § 89 lg 1

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse DP-s vajalikud muudatused PlanS § 89 lg 2

DP heakskiitmine

DP esitatakse MaRu-le heakskiiduks PlanS § 90 lg 1

MaRu kiidab DP heaks või jätab selle heaks kiitmata 60 päeva jooksul PlanS § 90 lg 2
MaRu võib teha ettepaneku kehtestada DP osaliselt PlanS § 90 lg 5

MaRu poolt heakskiidetud DP kehtestab KOV-i volikogu otsusega PlanS § 91; KOKS § 22 lg 1 p 31
KSH aruanne on kehtestatava DP lisa PlanS § 91 §3 lg 4

DP kehtestamine

Kehtestamisest teavitatakse:
- ajalehtedes hiljemalt 30 päeva jooksul kehtestamisest
- KOV-i veebilehel ja ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul kehtestamisest
- kirjaga puudutatud isikutele, koostöö tegijatele ja kaasatutele 14 päeva jooksul kehtestamisest PlanS § 91 lg-d 2, 5
Teate sisu: PlanS § 91 lg 4, KeHJS § 44 lg 2 dokumendid

Teade DP kehtestamisest saadetakse MaRule 14 päeva jooksul kehtestamise päevast arvates PlanS § 91 lg 3

DP kehtestamise andmed esitatakse planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul kehtestamisest arvates PlanS § 91 lg 3¹

DP lisana esitatakse vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon (Plans § 135 lg 4)

Koos DP-ga avalikustatakse koostõustamise etapis antud koostõustused ja arvamus (Plans § 87 lg 3)

DP-st peavad selguma kavandatud muudatused, esitatud lahenduste kaalutletud põhjendused, DP elluviimise tingimused ja muud DP-d selgitavad asjaolud (PlanS § 87 lg 3)

Avaliku arutelu korraldamine ei ole vajalik juhul kui DP kohta ei esitatud avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamus on arvesse võetud (PlanS § 88 lg 2)

Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt tehtavad muudatused muudavad DP põhilahendust või toovad kaasa vajaduse KSH aruande oluliseks muutmiseks, tuleb osaliselt korrata DP kooskõlastamise etappi ja korraldada täiendav avalikustamine (PlanS § 89 lg 3)

Kui DP-sse tehakse muudatusi, mis muudavad DP põhilahendust, korratakse osaliselt DP menetlust. Menetluse kordamise vajadust tuleb hinnata ka DP osalisel kehtestamisel

Kehtestatakse KSH seiremeetmed või esitatakse põhjendus, miks KSH seiremeetmeid ei kehtestata (KeHJS § 42 lg 11)
Soovitav on läbi mõelda, millise teabe kogumine on vajalik, et teha sisulist planeeringute ülevaatust ning kuidas toimub teabe kogumine