



RAHANDUSMINISTEERIUM

Detailplaneering ja projekteerimistingimused

Merje Muiso

Regionaalhalduse osakonna nõunik

Haapsalu 17. juuni 2021



Detailplaneering

- konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused
- eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine
- detailplaneeringu olemasolul on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus
- koostamise korraldaja tagab, et planeeringu koostab planeerija (vt PlanS § 6 p 10)
- ei kaota kehtivust, kuni pole kehtetuks tunnistatud

Detailplaneeringu koostamise kohustus

- planeerimisseaduses toodud detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud
- lisaks võib alasid või juhtusid määratleda kohaliku omavalitsuse üldplaneeringuga
- olulise avaliku huvi olemasolu korral võib kohaliku omavalitsuse volikogu algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida seaduses ega üldplaneeringus ei ole ette nähtud

Projekteerimistingimused

- detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks (EhS § 26)
- detailplaneeringu olemasolul detailplaneeringus määratud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise tingimuse täpsustamiseks (EhS § 27)
- detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringu asendamiseks (PlanS § 125 lg 5)

EhS § 26 projekteerimistingimused

- kui pole detailplaneeringu koostamise kohustust s.t puudub DP koostamise kohustusega ala või juhtum
- kui detailplaneeringut pole varem sellele alale koostatud, sest vastavalt PlanS § 124 lg 4 on detailplaneering olemasolul ehitusprojekti koostamise alus
- kui detailplaneeringu puudumisel on ehitatav ehitis vastavalt EhS § 12 lg 2 kooskõlas üldplaneeringuga, sest vastasel juhul EhS § 32 p 2 kohaselt keeldutakse

Detailplaneeringut ei taheta enam ellu viia

Kui detailplaneering on vananenud, tuleb muutunud olukorras kaaluda, kas:

- koostada uus detailplaneering lähtudes seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest
- täpsustada kehtivat detailplaneeringut ehitusseadustiku § 27 kohaste projekteerimistingimustega lõikes 4 nimetatud ulatuses
- tunnistada detailplaneering (osaliselt) kehtetuks

Detailplaneeringu olemasolul

Saab anda välja projekteerimistingimusi avatud menetluses, kui:

- kehtestamisest on möödunud üle viie aasta või
- kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või
- kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

- võib kehtetuks tunnistada, kui:
 - kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja planeeringut ei ole asutud ellu viima
 - planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda
- planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne

Detailplaneeringu asendamine

püstitada või laiendada olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised:

- kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades piirkonna hoonestuslaadi
- kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega



RAHANDUSMINISTEERIUM

Aitäh kuulamast!

Merje Muiso merje.muiso@rahandusministeerium.ee

Lisainformatsioon: <https://planeerimine.ee/>

