Detailplaneeringu menetlus, kui detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja kohaliku omavalitsuse territooriumi osale ruumilise terviklahenduse loomine. 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 kohane ja teostatakse KSH, viiakse menetlus läbi ÜP menetlusena, kuid koostöö ja kaasamine toimub DP koostamisele ettenähtud nõuete alusel (PlanS § 124 lg 7 ja 9). Seetõttu tuleb iga kord PlanS-is teavitamisele seatud nõuete rakendamisel §-i 76 asemel vaadata §-i 127;
- 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 juhtekspert (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 § 127 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 muudatusest puudutatud 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 lisaks KSH-le (mõju 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 keskkonnajuhtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus; KOV – kohalik omavalitsus; P – programm.

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 13.06.2026.

DP ja KSH koostamise vajadus

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

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

DP algatamiseks esitatav 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)

DP ja KSH algatamine

DP ja KSH algatatakse KOV-i volikogu otsusega 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates
PlanS § 124 lg 7, 9, § 77 lg 1
Otsuse sisu: PlanS § 77 lg 4

Algatamisest teavitatakse:
- ajalehtedes 30 päeva jooksul
- Ametlikes Teadaannetes ja KOV-i veebilehel 14 päeva jooksul
- kirjaga 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

Enne DP algatamist peab KOV veenduma, et on võimeline 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[1])
DP võib jätta põhjendatud juhul algatamata (PlanS § 77 lg 2)
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

DP lähteseisukohad ja KSH programm

DP lähteseisukohtade ja KSH P kohta küsitakse ettepanekuid koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt
PlanS § 81 lg 2
Maa- ja Ruumiamet 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

Antud etapiks peavad olema läbi mõeldud planeeringu ja mõjude hindamise koostöö tegijad ja kaasatavad (PlanS § 127).
Soovitav on koostada planeeringu kaasamiskava, mis määratleb muuhulgas planeeringu ja mõjude hindamise koostamise osapooled.
Algatamisest teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1, 2

Isikuid ja asutusi ettepanekute küsimisel tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1, 2

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

DP eelnõu (eskiisi) ja KSH aruande eelnõu avalikustamine

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

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

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

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

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

Juhul 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

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

Avalikust väljapanekust teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1,2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1,2

Kui DP-le koostatakse elluviimiskava, on soovitatav sellele tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis

DP ruumilisele illustratsioonile on soovitatav tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis

Avalikust arutelust teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1, 2

DP eelnõu (eskiisi) ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse küsimine

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

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

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)

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)

Isikuid ja asutusi kooskõlastuste ja arvamuste küsimisel tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1, 2

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele põhjendatult vastata 60 päeva jooksul; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada. Seisukoha võib anda koondvastusena

DP vastuvõtmine

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

KOV-i volikogu teeb DP vastuvõtmise otsuse
PlanS § 86

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

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

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

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

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

Koos DP-ga avalikustatakse kooskõlastamise etapis antud kooskõlastused ja arvamused (Plans § 87 lg 3)

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

Avalikust väljapanekust teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1, 2

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

Avalikust arutelust teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1, 2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1, 2

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

DP heakskiitmine

DP esitatakse heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile (MaRu)
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

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

DP kehtestamine

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

DP 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 Maa- ja Ruumiametile 14 päeva jooksul kehtestamise päevast arvates
PlanS § 91 lg 3

DP kehtestamise andmed esitatakse planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul kehtestamisest arvates
PlanS § 91 lg 3[1]

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

Kehtestamisest teavitatavaid isikuid ja asutusi tuleb viidatud PlanS § 76 lg 1 ,2 asemel vaadata PlanS § 127 lg 1, 2