Detailplaneeringu menetlus, kui detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ei korraldata

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja kohaliku omavalitsuse territooriumi osale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse, sh ehitusprojekti koostamise alus.

Tähelepanu

- KOV planeeringu koostamise korraldajana on kohustatud tagama, et DP-d koostab vajaliku pädevusega planeerija (PlanS § 4 lg 5-6, § 6 p 11). Kui KOV-i töötaja omab piisavat pädevust, võib ta seda rolli ise täita;
- Kogu planeeringu koostamise protsessi vältel avalikustatakse planeeringuga seotud informatsioon jooksvalt kohaliku omavalitsuse üksuse 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 ka siis, kui KSH-d pole vaja läbi viia (täpsem info Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks ptk 6).

Lühendid

DP – detailplaneering; KSH - keskkonnamõju strateegiline hindamine; PlanS – planeerimisseadus; KeHJS – keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus; KOV – kohalik omavalitsus.

Käesolev skeem on informatiivne ega oma õiguslikku tähendust.
Käesoleva skeemi aluseks on planeerimisseadus seisuga 13.06.2026.
Skeemi on koostanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 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 asjakohane teave)
- Juhul kui KOV otsustab ise DP koostamisele asuda, taotlust ei esitata. KOV algatab menetluse (HMS § 35 lg 1 p 2)
- 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 § 128 lg 2, 3)
  Tuleb kaaluda KSH eelhinnangu koostamist (PlanS § 124 lg 6, KeHJS § 6 lg 2)

DP algatamine, vajadusel KSH algatamata jätmine

DP algatatakse või jäetakse algatamata KOVi otsusega 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates PlanS § 128
Otsuse sisu: PlanS § 128 lg 5

DP algatamisest ja vajadusel KSH algatamata jätmisest teavitatakse:
- ajalehes 30 päeva jooksul
- Ametlikes Teadaannetes ja kohaliku omavalitsuse üksuse veebilehel 14 päeva jooksul
- kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele 30 päeva jooksul
- vajadusel eeldatavasti sundvõõrandatava või sundvalduse seadmise objektiks oleva kinnisasja omanikule PlanS § 128 lg-d 6-9

Teate sisu: sama, mis algatamise otsuse sisu PlanS § 128 lg 7

- Kui PlanS § 124 lg 6 või KeHJS § 6 lg 2 tulenevalt kaalutakse KSH algatamist (tehakse KSH eelhinnang) ja KOV otsustab KSH algatamata jätta, tuuakse algatamata jätmise põhjendused otsuse motivatsioonis või selle lisas. Tähtis on, et kõik info ja põhjendused on olemas ning vastavad KeHJS § 33 lg 4-6 nõuetele
- Kui koostatakse ÜP kohane DP ja puudub vajadus KSH eelhinnangu koostamiseks, pole vaja DP algatamise otsuses ega selle lisas märkida, et KSHd ei algatata
- Antud etapiks peavad olema läbi mõeldud planeeringu koostöö tegijad ja kaasatavad (PlanS § 127). Soovitav on koostada planeeringu kaasamiskava, mis määratleb muuhulgas planeeringu koostamise osapooled.

Vajadusel DP lähteseisukohad

Vajadusel koostatakse lähteseisukohad, soovi korral võib lähtuda PlanS § 81 sätestatust

- DP ruumilisele illustratsioonile on soovitatav tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis
- Juhul kui DP koostatakse elluviimise kava, tuleb sellele tähelepanu pöörata juba avalikustamisel
- Algatamise ja lähteseisukohtade etapi võib teha samaaegselt (nt DP algatada koos lähteseisukohtadega)

Vajadusel DP eelnõu (eskiisi) avalikustamine

Vajadusel korraldatakse DP eelnõu (eskiisi) tutvustamine, soovi korral võib lähtuda PlanS § 82-83 sätestatust

- DP ruumilisele illustratsioonile on soovitatav tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis
- Juhul kui DP koostatakse elluviimise kava, tuleb sellele tähelepanu pöörata juba avalikustamisel
- Algatamise ja lähteseisukohtade etapi võib teha samaaegselt (nt DP algatada koos lähteseisukohtadega)

DP eelnõu (eskiisi) kooskõlastamine ja arvamuse küsimine

Kooskõlastuste ja arvamuste alusel korrigeeritakse vajadusel DP-d

DP aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele ning arvamuse avaldamiseks kaasatavatele isikutele PlanS § 133 lg 1

- Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele põhjendatult vastata 30 päeva jooksul; vastuse võib anda koondina; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada
- Kui 30 päeva jooksul ei ole kooskõlastust või arvamust antud ega esitatud taotlust tähtaja pikendamiseks, loetakse DP kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamust ei soovita anda (PlanS § 133 lg 2)
- Kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või üldplaneeringuga, loetakse DP kooskõlastatuks. KSH aruande eelnõu kooskõlastamisel hinnatakse aruande eelnõu õigusaktidele vastavust ning selles sisalduvate hinnangute piisavust ja objektiivsust (PlanS 133 lg 3)

DP vastuvõtmine

KOV teeb planeeringu vastuvõtmise otsuse PlanS § 134

Kontrollitakse DP vastavust õigusaktidele ja KOV-i ruumilise arengu eesmärkidele PlanS § 134

- 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 14 päeva PlanS § 135 lg-d 1, 5

Avalikust väljapanekust teatatakse:
- ajalehes
- kirjaga koostöö tegijatele ja
- KOV veebilehel
  PlanS § 135 lg-d 6, 7
  Teate sisu: PlanS § 135 lg 8

Kirjalikele arvamustele vastatakse kirjalikult 30 päeva jooksul peale avaliku väljapaneku lõppu, esitades KOVi põhjendatud seisukoha arvamuse osas ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha PlanS § 135 lg 11

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt KOV-i keskuses ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskuses 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu PlanS § 136 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse:
- ajalehtedes
- asutustele ja isikutele
- KOV-i veebilehel
  Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht
  PlanS § 136 lg 3

Juhul kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke arvamusi, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku arutelu toimumist avaliku väljapaneku tulemuste kohta info ajalehes PlanS § 137 lg 2

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse DP-s vajalikud muudatused PlanS § 137 lg 1

- DP lisana esitatakse vähemalt üks lahenduse ruumiline illustratsioon (Plans § 135 lg 4)
- Koos DP-ga avalikustatakse kooskõlastamise etapis antud kooskõlastused ja arvamused (Plans § 135 lg 3)
- DP-st peavad selguma kavandatavad muudatused, esitatud lahenduste kaalutletud põhjendused, DP elluviimise tingimused ja muud DP-d selgitavad asjaolud (PlanS § 135 lg 3)
- 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 § 136 lg 2)
- Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt tehtavad muudatused muudavad planeeringu põhilahendust, tuleb osaliselt korrata planeeringu kooskõlastamise etappi ja korraldada täiendav avalikustamine (PlanS § 137 lg 3)
- Kui DP-sse tehakse muudatusi, mis muudavad planeeringu põhilahendust, korratakse osaliselt DP menetlust. Menetluse kordamise vajadust tuleb hinnata ka DP osalisel kehtestamisel

DP kehtestamine

DP kehtestatakse otsusega PlanS § 139 lg 1

DP kehtestamisest teavitatakse:
-teatega ajalehes hiljemalt 30 päeva jooksul kehtestamisest
-KOVi veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul kehtestamisest
-puudutatud isikuid, koostöö tegijaid ja kaasatavaid 14 päeva jooksul kehtestamisest
PlanS § 139 lg-d 3, 6
Teate sisu: PlanS § 139 lg 5

Kehtestatud DP saadab KOV Maa- ja Ruumiametile 14 päeva jooksul kehtestamise päevast arvates PlanS § 139 lg 4

DP kehtestamise andmed esitatakse planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul kehtestamisest arvates PlanS § 139 lg 4[1]

- Reeglina võib DP kehestada valla- või linnavalitsus. Kui üldplaneering puudub või kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi, langetab kehtestamise otsuse volikogu (PlanS § 139 lg 1 võttes arvesse § 130 lg 2)