

Detailplaneeringu menetlus, kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ei korraldata

Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse 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 KSH-d ei tehta, viiakse menetlus läbi ÜP menetlusena, kuid koostöö ja kaasamine toimub DP koostamisele ettenähtud nõuete alusel. 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). 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; ÜP – üldplaneering; KSH - keskkonnamõju strateegiline hindamine; PlanS – planeerimisseadus; KeHJS – keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus; HMS – haldusmenetluse seadus, KOKS – kohaliku omavalitsuse korralduse seadus; KOV – kohalik omavalitsus; MaRu – Maa- ja Ruumiamet.

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 algatamine, KSH algatamata jätmine

DP algatatakse ja KSH jäetakse algatamata KOV-i volikogu otsusega 30 päeva jooksul taotluse saamisest arvates

PlanS § 142 lg 2, § 77 lg 1

Otsuse sisu: PlanS § 77 lg 4

DP algatamisest ja KSH algatamata jätmisest 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: sama, mis algatamise otsuse sisu

PlanS § 77 lg 6, KeHJS § 35 lg 7

DP lähteseisukohad

DP lähteseisukohtade kohta küsitakse ettepanekuid koostöö tegijatelt ja kaasatavalt

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 avalikustatakse KOV-i veebilehel koos nende kohta esitatud ettepanekutega

PlanS § 81 lg 6

DP algatamiseks esitatav taotlus peab sisaldama ammendavat informatsiooni, eelkõige: planeeringuala, eesmärki, 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 2¹)

DP võib jätta põhjendatud juhul algatamata (PlanS § 128 lg 2, 3)

Tuleb koostada KSH eelhindang (PlanS § 124 lg 6, KeHJS § 6 lg 2)

KSH algatamata jätmise põhjendused tuuakse otsuse motivatsioonis või selle lisas. Tähtis on, et kõik info ja põhjendused on olemas ning vastavad KeHJS § 33 lg 4-6 nõuetele

Antud etapiks peavad olema läbi mõeldud planeeringu koostöö tegijad ja kaasatavad (PlanS § 127).

Soovitav on koostada planeeringu kaasamiskava, mis määratleb muuhulgas planeeringu 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 alusel

Algatamise ja lähteseisukohtade etapi võib teha samaaegselt (nt DP algatada koos lähteseisukohtadega). Jälgima peab mõlema etapi menetlus- ja sisunõudeid

DP vastuvõtmine

KOV-i volikogu teeb DP vastuvõtmise otsuse

PlanS § 86

Kontrollitakse DP vastavust õigusaktidele ja KOV-i ruumilise arengu eesmärkidele

PlanS § 86 lg 2

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

DP eelnõu (eskiisi) kooskõlastamine ja arvamuse küsimine

Kooskõlastuste ja arvamuste alusel korrigeeritakse vajadusel DP-d

DP aruande eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks asutustele ja isikutele ning arvamus avaldamiseks kaasatavatele isikutele

PlanS § 85 lg 1

Laekunud seisukohti tuleb kaaluda ja seisukohtadele põhjendatult vastata; vajadusel tuleb planeeringulahendust muuta või täiendada. Vastata võib koondvastusega

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

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)

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehakse DP-s vajalikud muudatused

PlanS § 84 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)

Juhul kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke arvamus, esitatakse 30 päeva jooksul peale avaliku arutelu lõppu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta info ajalehtedes

PlanS § 84 lg 1

Avalikust arutelust teavitatakse: - asutustele ja isikutele

PlanS § 83 lg 2

Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

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

DP eelnõu (eskiisi) avalikustamine

Korraldatakse avalik arutelu vähemalt KOV-i keskus ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskus 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

DP avalikust väljapanekust teavitatakse: - ajalehtedes - kirjaga koostöö tegijatele ja kaasatavatele - KOV-i veebilehel

PlanS § 82 lg-d 4, 5

Teate sisu: PlanS § 82 lg 6, lisaks avaliku väljapaneku aeg ja koht

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

Korraldatakse avalik väljapanek vähemalt KOV-i keskus linnaosadega linnades linnaosa keskus 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu

PlanS § 82 lg 1, 3

Juhul, kui DP-le koostatakse elluviimiskava, tuleb sellele tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis

DP ruumilisele illustatsioonile on soovitatav tähelepanu pöörata juba avalikustamise etapis

DP avalikustamine

Korraldatakse avalik väljapanek vähemalt KOV-i keskus ja linnaosadega linnades linnaosa keskus 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu

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

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

Koos DP-ga avalikustatakse kooskõlastamise etapis antud kooskõlastused 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)

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

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 keskus ja valla suuremate asulate keskustes, linnaosadega linnades linnaosa keskus 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppu

PlanS § 88 lg 1

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

Avalikust arutelust teavitatakse: - ajalehtedes 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust - asutustele ja isikutele hiljemalt 14 päeva enne avaliku arutelu - KOV-i veebilehel

PlanS § 87 lg 6, § 88 lg 3

Teate sisu: avaliku arutelu toimumise aeg ja koht

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

Kui avaliku väljapaneku ajal esitati kirjalikke arvamus, 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

Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt tehtavad muudatused muudavad planeeringu põhilahendust, tuleb osaliselt korrata planeeringu kooskõlastamise etappi ja korraldada täiendav avalikustamine (PlanS § 89 lg 3)

DP heakskiitmine

DP esitatakse heakskiitmiseks MaRu-le

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 planeeringu põhilahendust, korraldatakse osaliselt DP menetlust. Menetluse kordamise vajadust tuleb hinnata ka DP osalisel kehtestamisel

DP kehtestamine

MaRu poolt heakskiidetud DP kehtestab KOV-i volikogu otsusega

PlanS § 91; KOKS § 22 lg 1 p 31

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

Teade DP kehtestamisest saadetakse MaRu-le 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

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