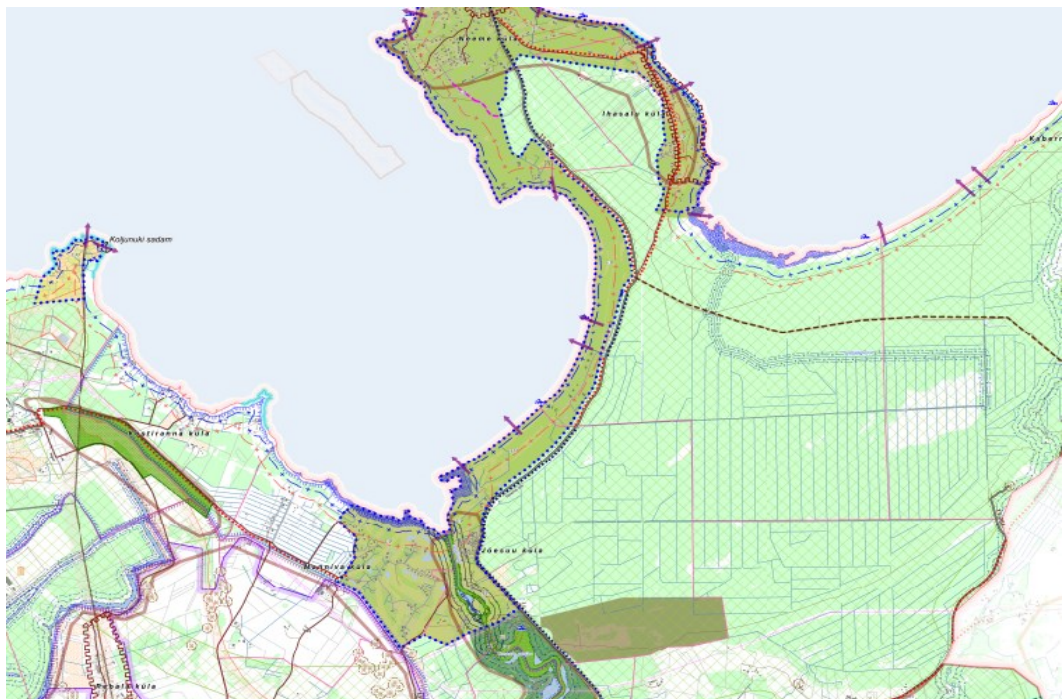




## Uute üldplaneeringute koostamine. Vaheülevaade (oktoober 2024)



*Väljavõte koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringust, 2022a*

Helen Madison, Tiit Oidjärv  
Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, ruumilise planeerimise osakond  
2024

## Sisukord

Üldplaneeringute koostamise vajadus.....	3
Üldplaneeringute koostamise seis.....	4
Takistused üldplaneeringu koostamisel .....	6
Üldplaneeringu kehtestamise aeg .....	8
Lisad .....	9

## Üldplaneeringute koostamise vajadus

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse keskne arengudokument, milles seatakse nii omavalitsuse ruumilise arengu strateegilised eesmärgid kui ka maa-alade kasutamise ja ehitamise reeglistik. Ajakohane, ühiskonna arenguvajadustele vastav ning kogukondadega läbi räägitud üldplaneering on eri osapoolte jaoks arusaadav ja ettenähtavust tagav maakasutusotsuseid suunav põhimõtete kogum.

Kohalike omavalitsuste 2017. aasta haldusterritoriaalse reformi tulemusena moodustati 51 uut kohalikku omavalitsust. Selleks, et ruumilist arengut suunataks uutes omavalitsustes ajakohaste, uutes halduspiirides läbi mõeldud ruumireeglite alusel, tuli haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohalikel omavalitsustel algatada ühe aasta jooksul uue üldplaneeringu koostamine<sup>1</sup>. Peale algatamisotsuse tegemist tuli üldplaneering kolme aasta jooksul kehtestada<sup>2</sup>. Kuna uute omavalitsuste moodustamise järgne kohanemine võttis aega ning planeeringute koostamise käigus kerkisid keerulised ruumikokkuleppeid vajavad teemad, viibis ka üldplaneeringute koostamine. Tulles vastu kohalike omavalitsuste ettepanekutele pikendati üldplaneeringute kehtestamise tähtaega 2022. aastal 18 kuu võrra<sup>3</sup>.

Üldplaneeringute koostamise toetamiseks koostas ruumilise planeerimise valdkonna eest vastutav ministeeriumi poolt kokku kutsutud ekspertrühm üldplaneeringute koostamise nõustiku<sup>4</sup>, mis annab suuniseid üldplaneeringu koostamise ettevalmistamiseks ja planeeringulahenduse väljatöötamiseks. Aastatel 2019-2022 korraldati mitmeid üldplaneeringute töötubasid<sup>5</sup> ning temaatilisi ümarlaudu. Mitme aasta vältel toetas ministeeriumis üldplaneeringute koostamist ka valdkonna koordinaator. Aastal 2024 avanes toetusmeede<sup>6</sup>, mis andis kohalikel omavalitsustel võimaluse taotleda toetust üldplaneeringu koostamiseks (sh uuringute tellimiseks), millega soovitakse leida ka tuuleparkide rajamiseks potentsiaalseid alasid.

---

<sup>1</sup> Vt selgitused ka 2017. aasta [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse ja teiste haldusreformi elluviimisega seotud seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas](#) ning [üldplaneeringute koostamise ringkirjas kohalikele omavalitsustele](#)

<sup>2</sup> [Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus RT I](#), 04.07.2017, 28, § 141 lõige 11,

<sup>3</sup> [Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus](#) § 141 lõige 11

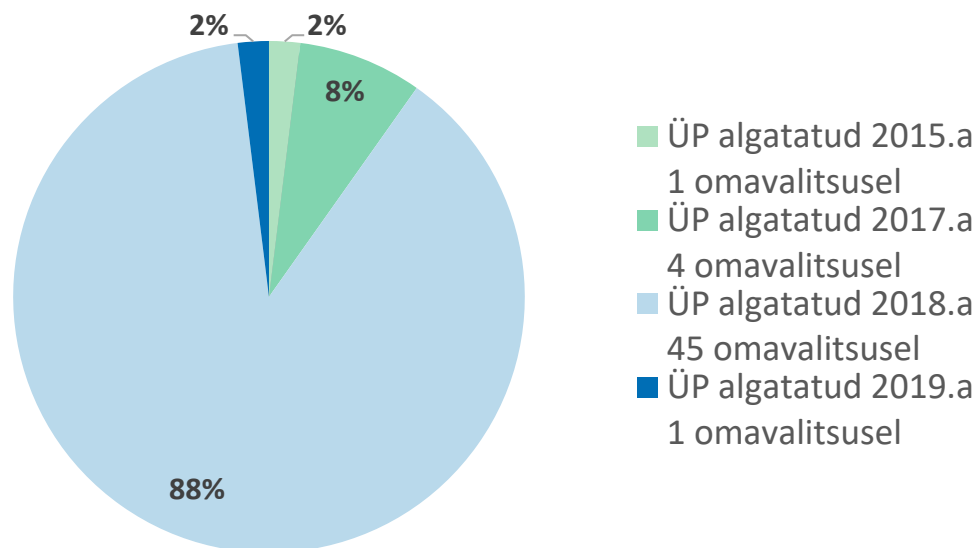
<sup>4</sup> [Üldplaneeringute koostamise nõustik](#)

<sup>5</sup> [Üldplaneeringute töötubade materjalid](#)

<sup>6</sup> [Tuuleenergeetika planeerimise toetusmeede](#)

## Üldplaneeringute koostamise seis

Haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena tuli moodustunud kohalikel omavalitsustel algatada ühe aasta jooksul uue üldplaneeringu koostamine. Seaduse rakendussätted võimaldasid teatud juhtudel varasemalt algatatud üldplaneeringu koostamist jätkata. Mõni kohalik omavalitsus jõudis algatada uue üldplaneeringu koostamise varem, kuid enamus (88%) kohalikest omavalitsustest algataski üldplaneeringu koostamise 2018. aastal (vt ka järgnev joonis).

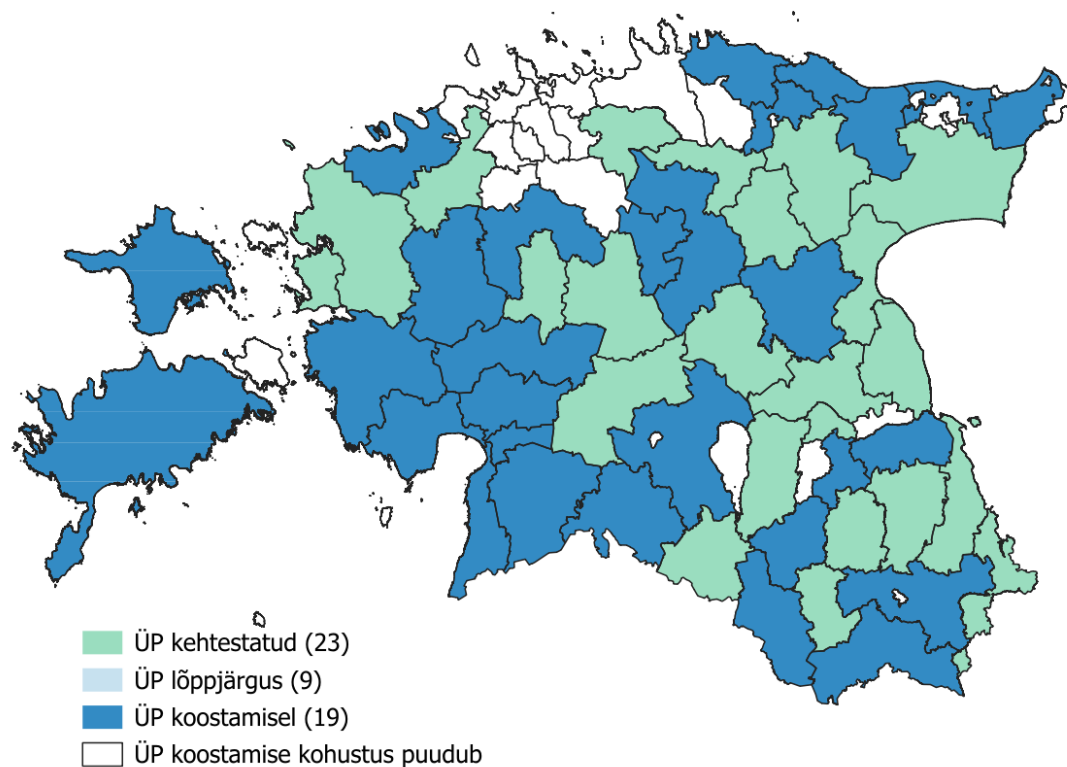


Joonis 1. Üldplaneeringu algatamise aasta haldusreformi järgse üldplaneeringu koostamise kohustusega omavalitsustes. N=51. Andmed: Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi andmekorje

2024. aasta esimeseks poolaastaks oli haldusreformi tulemusel moodustunud kohalikest omavalitsustest kahekümnel uus üldplaneering kehtestatud. Kümne<sup>7</sup> omavalitsuse üldplaneeringu koostamine oli selleks ajaks lõppjärgus ehk üldplaneering oli esitatud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumisse planeerimisseaduse (PlanS) § 90 kohaseks heakskiidu saamiseks (vt järgnev joonis).

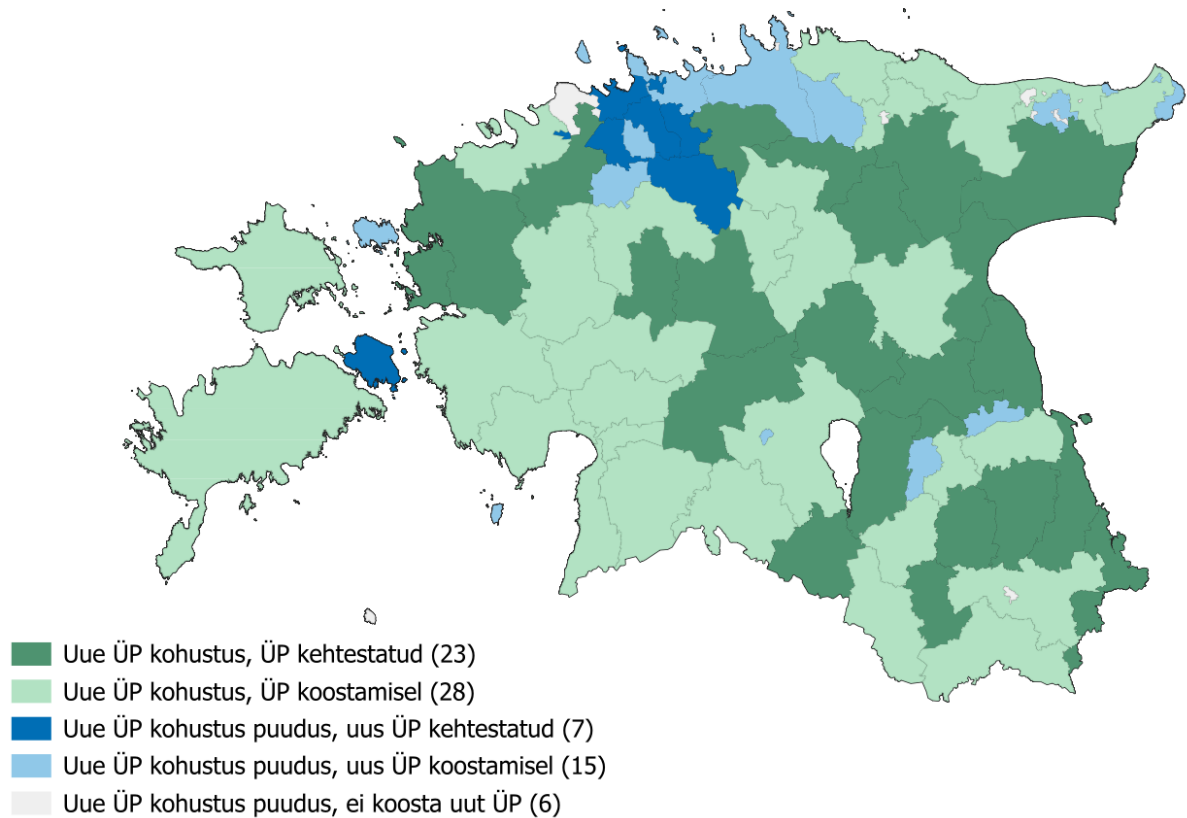
<sup>7</sup> Vaheanalüüsi koostamise hetkeks (15.10.2019) oli Haapsalu linna üldplaneering jõudnud kehtestamisele.

## Uute üldplaneeringute koostamine. Vaheülevaade (oktoober 2024)



*Joonis 2. Üldplaneeringute koostamise seis ühinenud omavalitsustes, kus oli kohustus algatada uue üldplaneeringu koostamine (joonis koostatud 15.10.2024). Andmed: Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi andmekorje*

Lisaks on uus üldplaneering koostatud ja kehtestatud seitsmel kohalikul omavalitsusel, kellel selleks haldusterritoriaalsest reformist tulenevat kohustust ei olnud, kuid kes on üldplaneeringute ülevaatamise tulemusena vastava otsusele jõudnud (vt järgnev joonis\*).



Joonis 3. Üldplaneeringute koostamise seis Eesti kohalikes omavalitsustes (joonis koostatud 15.10.2024). Andmed: Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi andmekorje.

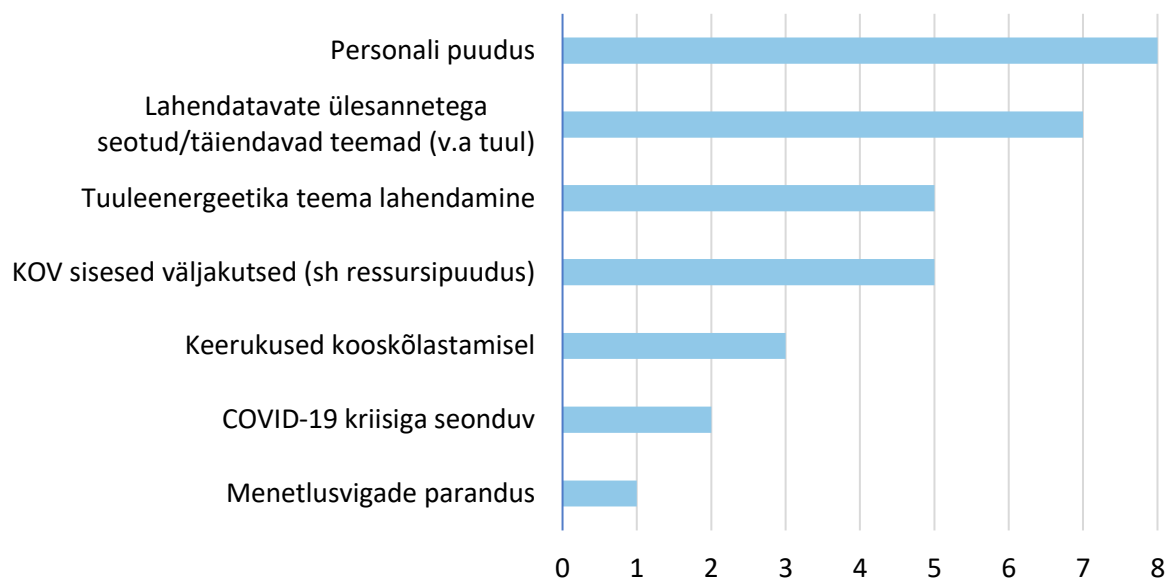
\*Tallinnas on koostamisel Kesklinna Põhja-Tallinna linnaosade üldplaneeringud ja Rae vallas Lagedi aleviku üldplaneering.

## Takistused üldplaneeringu koostamisel

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium pöördus 17.04.2024 kirjaga nr 14-4/486 nende 21 ühinenud kohaliku omavalitsuste poole, kes ei olnud üldplaneeringut kehtestanud ja/või heakskiidu saamiseks veel esitanud. Pöördumises soovis ministeerium teada, millal plaanitakse enda kohalikus omavalitsuses jõuda üldplaneeringu kehtestamiseni ning millised planeeringuprotsessis seni ilmnenu raskused on üldplaneeringu koostamise pikenedamise tinginud. Ministeeriumi pöördumisele vastasid kokku 15 kohalikku omavalitsust. Vahepealsel perioodil on kaks omavalitsust jõudnud üldplaneeringu heakskiidu saamiseks esitada ning üks ka üldplaneeringu kehtestada. Viis kohalikku omavalitsust (Häädemeeste Vallavalitsus, Kambja Vallavalitsus, Otepää Vallavalitsus, Saarde Vallavalitsus ja Märjamaa Vallavalitsus) ministeeriumi kirjale ei vastanud.

Kohalikud omavalitsused tõid enda vastustes välja järgmised takistused üldplaneeringute koostamisel (vt allolev joonis).

## Uute üldplaneeringute koostamine. Vaheülevaade (oktoober 2024)



Joonis 4. Kohalike omavalitsuste vastuskirjadest ilmnunud takistused üldplaneeringute koostamisel

Peamine üldplaneeringu pika koostamise põhjus on tööjõupuudus. Ligi kolmandikul kohalikul omavalitsustel ei ole planeeringuspetsialisti ning toiminguid teostab kas maakorraldus-, keskkonna- või ehitusspetsialist. Kui aga kohalikul omavalitsusel on palgal ka planeeringuspetsialist, siis suuresti on tema tööaeg täidetud erinevate detailplaneeringute koostamise korraldamisega. Mitmel kohalikul omavalitsusel on üldplaneeringu koostamise kiirust mõjutanud ka muu asutusesisene takistus, sh eelarve.

Seoses uue radarisüsteemiga leevenesid üle Eesti tuulikute kõrguspiirangud, mistõttu avanes mitmes kohalikus omavalitsuses võimalus kavandada üldplaneeringus ka potentsiaalseid tuulealasid. Sellega seoses märgiti, et üldplaneeringu menetlusaega pikendab ka tuulealade valiku tegemiseks vajalike uuringute läbiviimine ja huvigruppidega läbirääkimine, sh võimalike kokkulepete saavutamine.

Mitmed kohalikud omavalitsused tõid välja, et ühinenud omavalitsused on pindalalt väga suured ja ka eriilmelised. Alal on mitmeid eri aegadel kehtestatud üldplaneeringuid. Ühtse ruumilahenduse loomine on töömahukas, sest teemad ja suundumused võivad olla vastuolulised. Piirkondlike eripärade ja üldplaneeringu lahenduses käsitletavate teemade täpsusastme väljaselgitamine, alusandmete kaardistamine ja planeeringulahenduse üles ehitamine, sh andmete täiendamine, muutmine ja vajaduste väljaselgitamine on väga ajamahukad.

Üldplaneeringu koostamine on takerdunud ka kooskõlastamise etapis, kus erinevate ametkondade kooskõlastuste saamine võtab aega. Erinevad ametkonnad võivad omada erinevaid prioriteete ja perspektiive ning selliste kooskõlastuste saamine ja erinevate seisukohtade ühitamine on aeganõudev. See omakorda pikendab aga planeerimisprotsessi üldiselt.

Mõne omavalitsuse üldplaneeringute menetlusaega pikendas COVID-19 pandeemiast tulenev eriolukord, kus kontaktsete avalike arutelude korraldamine ei olnud tehniliselt võimalik või

raskesti teostatav. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse tähtsaim töövahend ruumilise arengu kavandamisel ning üldplaneeringu alusel tehtavad ruumiotsused omavad olulist mõju nii omavalitsuses tegutsevate ettevõtjatele kui ka elanikele. Seetõttu tuleb sellised otsused ka avalikkuse ja erinevate huvigruppidega põhjalikult läbi rääkida. Arutelud lükkusid tehnilistel põhjustel COVID-19 piirangute leevenemise perioodi, mis omakorda pikendas planeeringu koostamise aega.

## Üldplaneeringu kehtestamise aeg

Kolm ministeeriumi infopäringule vastanud kohalikku omavalitsust loodab üldplaneeringuga kehtestamiseni jõuda 2024. aasta jooksul. Enamik (8) vastanud kohalikest omavalitsustest hindasid, et jõuavad üldplaneeringu koostamisega lõpuni 2025. aastal. Kaks kohalikku omavalitsust hindasid, et üldplaneeringu koostamiseks kulub pikem periood, kehtestamiseni jõutakse eeldatavasti 2026. aastal. Omavalitsuste infole tuginedes saab seega prognoosida, et ühinenud omavalitsuste osas on uued üldplaneeringud kehtestatud 2026. aastaks (lisa 3).



## Lisad

*Lisa 1. Haldusreformi tulemusel moodustunud kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamise seis oktoober 2024 seisuga*

Üldplaneering koostamisel	Üldplaneering lõppjärgus	Üldplaneering kehtestatud
Lääne-Harju vald	Lüganuse vald	Anija vald
Hiiumaa vald	Toila vald	Saue vald
Narva-Jõesuu vald	Järva vald	Alutaguse vald
Paide linn	Jõgeva vald	Türi vald
Rõuge vald	Võru vald	Mustvee vald
Haljala vald	Viru-Nigula vald	Lääne-Nigula vald
Rakvere vald	Mulgi vald	Tapa vald
Häädemeeste vald	Viljandi vald	Vinni vald
Lääneranna vald	Kastre vald	Väike-Maarja vald
Põhja-Pärnumaa vald		Kanepi vald
Pärnu linn		Põlva vald
Saarde vald		Räpina vald
Tori vald		Kehtna vald
Märjamaa vald		Elva vald
Rapla vald		Tartu linn
Saaremaa vald		Tartu vald
Kambja vald		Tõrva vald
Valga vald		Põhja-Sakala vald
Otepää vald		Setomaa vald
		Haapsalu linn
		Peipsiääre vald
		Põltsamaa vald
		Antsla vald

## Uute üldplaneeringute koostamine. Vaheülevaade (oktoober 2024)

*Lisa 2 Kohalikud omavalitsused, kellel ei olnud kohustust, kuid on peale haldusterritoriaalset reformi uue üldplaneeringu koostamise kas algatanud või juba kehtestanud*

Üldplaneering koostamisel	Üldplaneering kehtestatud
Jõelähtme vald	Maardu linn
Kuusalu vald	Raasiku vald
Kiili vald	Saku vald
Viimsi vald	Tallinna Nõmme linnaosa
Jõhvi vald	Muhu vald
Narva linn	Kose vald
Sillamäe linn	Keila linn
Vormsi vald	Rae valla põhja piirkond
Kadrina vald	
Kohila vald	
Kihnu vald	
Lääneranna vald	
Märjamaa vald	
Luunja vald	
Nõo vald	
Viljandi linn	
Rae valla Lagedi alevik	
Põhja-Tallinna linnaosa	
Tallinna Kesklinna linnaosa	

Uute üldplaneeringute koostamine. Vaheülevaade (oktoober 2024)

*Lisa 3 Kohalike omavalitsuste vastuskirjades toodud prognoositud üldplaneeringu kehtestamiseni jõudmise aeg*

Kohalik omavalitsus	Prognoositud kehtestamise aeg
Rapla Vallavalitsus	2024 lõpp
Kastre Vallavalitsus	2024 lõpp
Hiiumaa Vallavalitsus	2025
Narva-Jõesuu Linnavalitsus	2026
Rõuge Vallavalitsus	2024 lõpp
Tori Vallavalitsus	2026
Paide Linnavalitsus	2025
Saaremaa Vallavalitsus	2026
Haljala Vallavalitsus	2025
Valga Vallavalitsus	2025
Lääneranna Vallavalitsus	2025
Lääne-Harju Vallavalitsus	2025
Rakvere Vallavalitsus	2025
Põhja-Pärnumaa Vallavalitsus	2025
Pärnu Linnavalitsus	2025