



## Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusajad (01.2023-06.2024)

### Lühianalüüs

REGIONAAL- JA  
PÖLLUMAJANDUSMINISTEERIUM

PLANEERINGUTE ANDMEKOGU

Europa Liit  
Euroopa  
Regioonidearengu Fond

Eesti  
tuleviku heaks

Otsing

Aluskaart...

500 m  
1:25546

Aluskaart: Maa-amet 2022

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

2024

## Sisukord

Sisukord.....	2
Lühendid .....	2
1. Olulisemad tähelepanekud .....	3
2. Detailplaneeringute koguarv .....	4
3. Projekteerimistingimused detailplaneeringu asendajana .....	6
4. Detailplaneeringute keskmised menetlusajad .....	9
5. Menetlusaegade erinevused omavalitsuseti .....	11
6. Kasutatud meetodika.....	12
Lisa. Kohalike omavalitsuste keskmised detailplaneeringute menetlusajad ja planeeringute hulk .....	14

## Lühendid

DP	Detailplaneering
EHR	Ehitisregister
EHS	Ehitusseadustik
KOV	Kohalik omavalitsus, kohaliku omavalitsuse üksus
KSH	Keskkonnamõju strateegiline hindamine
PLANK	Planeeringute andmekogu <a href="https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning">https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning</a>
PlanS	Planeerimisseadus
ÜP	Üldplaneering

## 1. Olulisemad tähelepanekud

2023. aasta algusest 2024. aasta keskpaigani kehtestasid kohalikud omavalitsused (KOV) planeeringute andmekogu PLANK<sup>1</sup> andmetel Eestis 503 detailplaneeringut. Kehtestatud detailplaneeringute hulk varieerub omavalitsuseti oluliselt ega ole üks-üheses seoses näiteks kinnisvaraarenduse aktiivsusega. Eriti suuremates linnades on väga paljudel juhtudel detailplaneeringu koostamine asendatud projekteerimistingimuste väljastamisega vastavalt 2015. aastal planeerimisseaduse ja ehitusseadustikuga ellu kutsutud menetluse lihtsustamisele. Ligi viiendikus kohalikes omavalitsustes ei kehtestatud perioodi vältel ühtki detailplaneeringut.

Analüüsitud perioodil kehtestatud detailplaneeringutest 82% kehtestati planeerimisseaduses nõutud 3-aastase perioodi vältel. Keskmine analüüsitud detailplaneeringute menetlusaeg oli 2,2 aastat, mediaan 1,6 aastat. Kahe protsendi detailplaneeringute koostamisel viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Detailplaneeringu menetlus koos KSH-ga kestis märksa kauem (keskmiselt 5,3 aastat), ent vaid menetlusaja andmetele tuginedes ei ole võimalik järeldada, millest oli pikenedamine tingitud (nt keerulised keskkonnaolud; kogukonna, omavalitsuse ja arendaja erinevad nägemused soovitatavast tegevusest vm). Kiireimad detailplaneeringud jõudsid algatamisest kehtestamiseni 3-4 kuuga, ligi viiendik perioodil kehtestatud detailplaneeringutest kiiremini kui ühe aastaga. Kahe aastaga või kiiremini jõudis kehtestamiseni 62% detailplaneeringutest. Kõige pikemad planeeringumenetlused vältasid 15 aastat või enam.

Tavapärasest oluliselt lühema või pikema menetlusajaga detailplaneeringud mõjutavad menetlusaegade keskmisi väärtusi suurel määral. Saamaks valdkonnast paremat ülevaadet, analüüsiti menetlusaegu ka ilma lühimate ja pikimate menetlustega detailplaneeringuteta (10% detailplaneeringutest). Selliselt puhastatud andmete alusel oli detailplaneeringute keskmine menetlusaeg 1,9 aastat, mediaan 1,6 aastat.

---

<sup>1</sup> <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>

## 2. Detailplaneeringute koguarv

Planeeringute andmekogu<sup>2</sup> andmetel kehtestasid KOV-id 18 kuu vältel Eestis kokku 503 detailplaneeringut; sh 2023. aastal 342 detailplaneeringut. Seega kehtestati analüüsitud 18-kuuse perioodi jooksul Eestis ühes kalendrikuus keskmiselt 28 detailplaneeringut. Üldplaneeringuga kooskõlas olevana menetleti 436 detailplaneeringut ja üldplaneeringut muutvana 67 detailplaneeringut (13%). Keskkonnamõju strateegiline hindamine viidi läbi 10-le detailplaneeringule (2<sup>3</sup>)

Tabel 1. Kehtestatud detailplaneeringute arv. Periood: 01.2023-06.2024. Andmed: PLANK

Mitu detailplaneeringut Eestis 18 kuu jooksul kehtestati?	503	
	ei	jah
Kas detailplaneeringule viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)?	493	10 (2%)
Kas detailplaneering muutis liigilt üldisemat planeeringut (üldplaneeringut muutev detailplaneering)?	436	67 (13%)

Kehtestatud planeeringute hulk varieerub omavalitsuseti oluliselt. Neljas omavalitsuses (Kuusalu vald, Saaremaa vald, Hiiumaa vald, Pärnu linn) kehtestati pooleteise aasta jooksul enam kui 30 DP-d. Suures osas omavalitsustest – 37-s, so ligi pooltes omavalitsustes – jäi kehtestatud detailplaneeringute hulk vahemikku 1-5. 14-s kohalikus omavalitsuses (18% omavalitsuste koguhulgast) ei kehtestatud 18-kuuse perioodi vältel ühtki detailplaneeringut. Täpsemad andmed on leitavad lisas.

0 DP-d	1 kuni 5 DP-d	6 kuni 19 DP-d	20 või enam
14 KOV-i 18% KOV-idest	37 KOV-i 47% KOV-idest	20 KOV-i 25% KOV-idest	8 KOV-i 10% KOV-idest

Joonis 1. Omavalitsuste jagunemine kehtestatud detailplaneeringute arvu järgi.

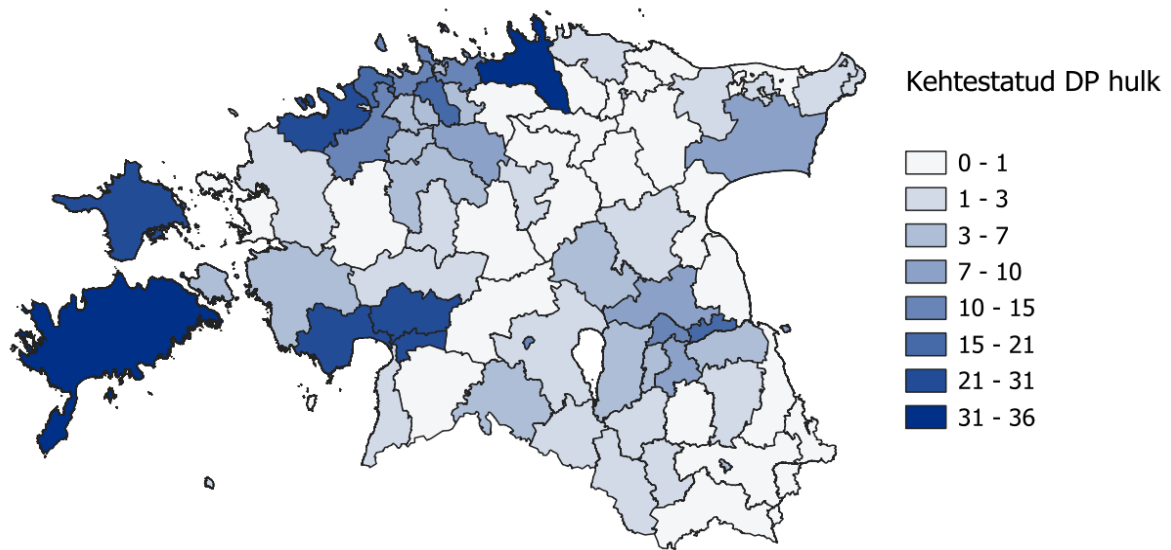
Periood: 01.2023-06.2024. Andmed: PLANK

Planeerimisaktiivsus on suurem rannikupiirkondades, mitmes suuremas linnas (Tallinn, Tartu, Pärnu, Viljandi) ning nende ümbruses. Sarnased piirkonnad joonistuvad suurema planeerimisaktiivsusega välja ka võrreldes kehtestatud detailplaneeringute arvu rahvaarvuga. Elanikearvuga võrreldes jäävad planeeringute hulga kontekstis tahaplaanile linnalised omavalitsused, kus kasutatakse enam projekteerimistingimuste andmist detailplaneeringu koostamise asemel (vt ka allolevad joonised).

<sup>2</sup> <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning>

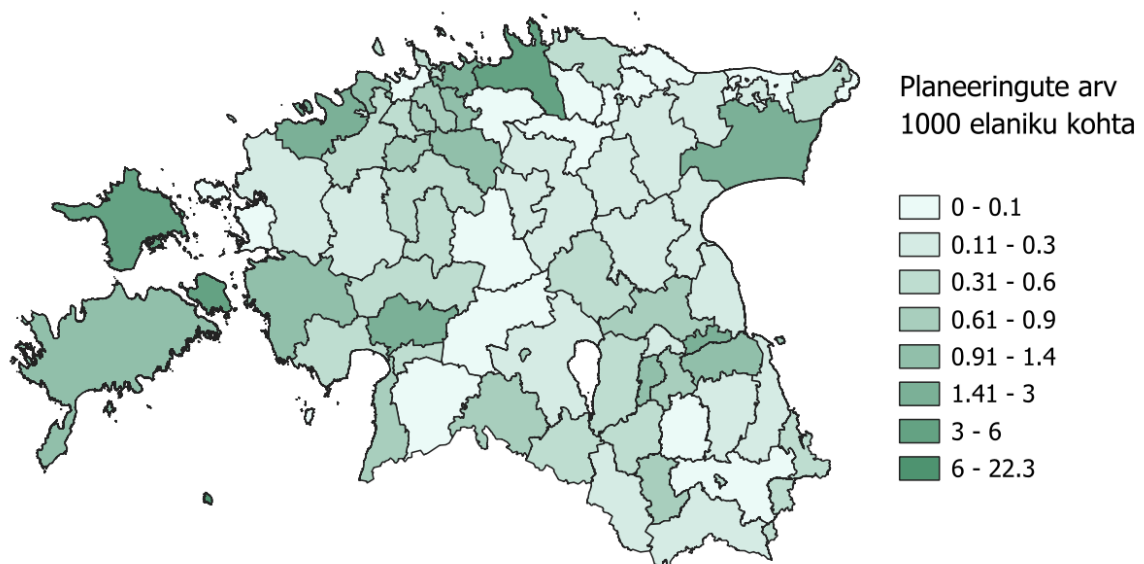
<sup>3</sup> [Vaheülevaade uute üldplaneeringute koostamisest](#) (2024 okt)

## Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusaegade ülevaade (01.2023-06.2024)



Joonis 2. Kehtestatud detailplaneeringute arv kohalikes omavalitsustes.

Period: 01.2023-06.2024. Andmed: PLANK



Joonis 3. Kehtestatud detailplaneeringute arv kohalikes omavalitsustes 1000 elaniku kohta.

Period: 01.2023-06.2024. Planeeringute andmed: PLANK. Elanikearvu andmed: Statistikaamet

### 3. Projekteerimistingimused detailplaneeringu asendajana

2015. aastal jõustunud planeerimisseaduse ja ehitusseadustikuga kutsuti ellu võimalus asendada teatud juhtudel detailplaneeringu koostamise kohustus projekteerimistingimuste andmisega. Muudatuse eesmärk oli vähendada ehitustegevuse ettevalmistusteks kuluvat aega ning lihtsustada menetlusi nendel juhtudel, kui üldplaneeringus on maa-ala üldised maakasutuskokkulepped saavutatud ning asjaolud on piisavalt selged selleks, et detailplaneeringu koostamisest saab loobuda. Projekteerimistingimuste menetlus on harilikult detailplaneeringu koostamisest kiirem, puudub asjakohaste sotsiaalmajanduslike, looduskeskkonnale avalduvate ja kultuuriliste mõjude hindamine ning kaasatakse vähem osapooli kui detailplaneeringu menetluses.

Juhul, kui vastavat muudatust ei oleks 2015. aastal jõustunud seadustes tehtud, oleks detailplaneeringu koostamise vajadus suurem. Võrdluse huvides on võimalik välja tuua nende 2023. aastal ja 2024. aasta esimesel poolaastal väljastatud projekteerimistingimuste arv, mis asendasid detailplaneeringu koostamise kohustust. Samas tuleb silmas pida, et paljude detailplaneeringute menetlus (arendushuvi) tekkis aastaid enne analüüsitavat perioodi, mistõttu ei ole kehtestatud detailplaneeringute ja väljastatud projekteerimistingimuste arvud lõpuni võrreldavad.

Planeerimisseaduse<sup>4</sup> alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus järgmistel juhtudel:

- ehitusloakohustusliku hoone püstitamine,
- olemasoleva hoone laiendamine üle 33% esialgu kavandatud mahust,
- olulise avaliku huviga rajatise (näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja) püstitamine,
- olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamiseks juhul, kui selle asukoht valitud üldplaneeringuga<sup>5</sup>,
- üldplaneeringus määratud detailplaneeringu koostamise alad või juhud.

Lisaks võib kohalik omavalitsus algatada detailplaneeringu koostamise olulise avaliku huvi korral ka eespool loetlemata juhtudel.

Kohalik omavalitsus võib hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste rajamiseks DP koostamise kohustuse planeerimisseaduse alusel<sup>6</sup> asendada projekteerimistingimuste andmisega järgmistel juhtudel:

- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi,
- üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused,

---

<sup>4</sup> § 125; RT I, 11.06.2024, 12, <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024012>

<sup>5</sup> Juhul, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohta üldplaneeringus asukohta valitud ei ole, on kehtiva seaduse alusel vajalik kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu, mitte detailplaneeringu koostamine.

<sup>6</sup> § 125 lg 5; RT I, 11.06.2024, 12, <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024012>

- ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Mitmes kohalikus omavalitsuses on uus hiljuti kehtestatud uus üldplaneering või kehtestatakse see lähiaastate jooksul.<sup>7</sup> Uued üldplaneeringud koostatakse 2015. aastal jõustunud seadusemuudatusi arvestades, seades eeldatavasti vajalikud tingimused ka projekteerimistingimuste väljastamiseks. Seetõttu võib eeldada, et väljastatavate projekteerimistingimuste hulk lähiajal kasvab ning detailplaneeringu koostamise vajadus väheneb.

Projekteerimistingimused antakse harilikult KOV-i<sup>8</sup> poolt Ehitisregistris<sup>9</sup>. Projekteerimistingimusi on vastavalt ehitusseadustikule<sup>10</sup> võimalik anda DP kohustuse puudumisel (EHS § 26), riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu alusel (EHS § 26<sup>1</sup>), DP täpsustamiseks (EHS § 27) või siis DP kohustuse asendamiseks projekteerimistingimuste andmisega (PlanS § 125 lg 5 + EHS 26).

Ehitisregistri andmetel väljastati analüüsitava 18 kuu jooksul Eestis kokku projekteerimistingimused 5050 juhul (sh 2023: 3404). Neist 441 juhul on Ehitisregistris märgitud, et projekteerimistingimused väljastati detailplaneeringu kohustuse asendamiseks (PlanS § 125 lg 5 alusel) (sh 2023: 285). Samas ei kajasta antud hulk kõiki detailplaneeringu kohustuse asendamiseks väljastatud projekteerimistingimusi.

Kuivõrd Ehitisregistri tehnilisest seadistusest tulenevalt ei olnud projekteerimistingimuste andmise aluse registris märkimine<sup>11</sup> kohustuslik, on paljudel vaadeldaval perioodil väljastatud projekteerimistingimustel jäänud see info täitmata. Andmete analüüsi käigus selgus muuhulgas, et linnades, alevikes ja alevites, kus planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik<sup>12</sup>, on väljastatud projekteerimistingimusi, millest enamikel on nende andmise alus märkimata. Seega arvestades, et PlanS kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise alaga (PlanS 125 lg 1) ning arvestades registris toodud projekteerimistingimuste andmise eesmärgi kirjeldust, on Ehitisregistri andmetest võimalik analüüsitava perioodil tuvastada täiendavalt 537 projekteerimistingimused, mille puhul tuleb eeldada, et need on väljastatud detailplaneeringut asendavana (PlanS § 125 lg 5). Seega tuleb järeldada, et vaadeldava 18 kuu jooksul on detailplaneeringu koostamisest loobunud ning selle asemel väljastatud projekteerimistingimused 978 ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks ja/või laiendamiseks üle 33% (vt joonis 4). See on ligi kaks korda enam, kui kehtestati samal perioodil detailplaneeringuid.

---

<sup>7</sup> Vt ka <https://planeerimine.ee/vaheulevaade-uute-uldplaneeringute-koostamisest/>

<sup>8</sup> Riigi eriplaneeringu alusel annab projekteerimistingimused Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, vt EHS § 28 lg 2

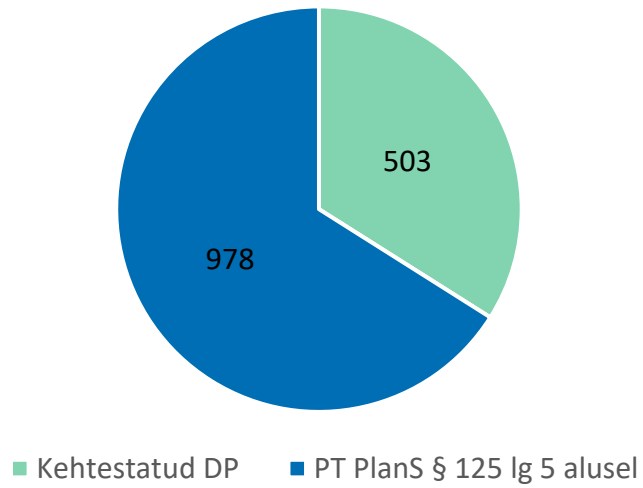
<sup>9</sup> <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1>

<sup>10</sup> RT I, 11.06.2024, 6, <https://www.riigiteataja.ee/akt/111062024006>

<sup>11</sup> EHR on kasutusel taotlemise alused: EHS § 26 projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel; EHS § 26 projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel PlanS §125 lg 5 alusel; EHS § 27 projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul

<sup>12</sup> [Planeerimisseadus–Riigi Teataja](#)

Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusaegade ülevaade (01.2023-06.2024)



*Joonis 4. Kehtestatud detailplaneeringute ja detailplaneeringu kohustuse asendamiseks antud projekteerimistingimuste arv. Periood: 01.2023-06.2024. Planeeringute andmed: PLANK. Projekteerimistingimuste andmed: Ehitisregister, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi analüüs.*



## 4. Detailplaneeringute keskmised menetlusajad

Keskmine detailplaneeringu menetlusaeg (aeg planeeringu algatamisest kehtestamiseni) analüüsitud perioodil oli **2,2 aastat**. Tabelist 2 nähtub, et kiireim detailplaneeringu menetlus kestis ligikaudu 3 kuud ning pikim 18 aastat. Kuivõrd pikima ja lühima detailplaneeringu koostamise ajavahemik on ulatuslik (rohkem kui 17 aastat), tasub vaadata ka mediaanväärtust, mille põhjal nähtub, et pooled vaadeldava perioodi detailplaneeringutest kehtestati kiiremini ja pooled aeglasemalt kui **1,6 aastaga**. Ainuüksi algatamise ja kehtestamise aegadele tuginedes ei ole võimalik tuvastada, millest kiired või aeglased menetlused igal konkreetsel juhul tulenevad. Pikimate menetluste puhul võib põhjuseks olla ka see, et planeeringu koostamisse on tulnud mõnest planeeringu koostamise osapooldest või mingist kohapõhisest asjaolust tulenevalt paus, mis on võinud vältida ka aastaid.

Tabel 2. Detailplaneeringute menetlusajad. Periood: 01.2023-06.2024. Andmed: PLANK

	Aastat	
Kõik detailplaneeringud	Keskmine kestus	2,2
	Mediaankestus	1,6
Detailplaneeringud, millele viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine	Keskmine kestus	5,3*
	Mediaankestus	4,0*
Üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud	Keskmine kestus	2,5
	Mediaankestus	2,0
Kiireim detailplaneering		0,3
Pikima menetlusajaga detailplaneering		18,0

\*Märkus. Keskkonnamõju strateegilise hindamisega detailplaneeringute puhul muudab keskmist väärtust oluliselt üks pika kestusega (18 aastat) detailplaneering. Ilma vastava planeeringuta on keskmine kestus 2,7 ning mediaan 2,2.

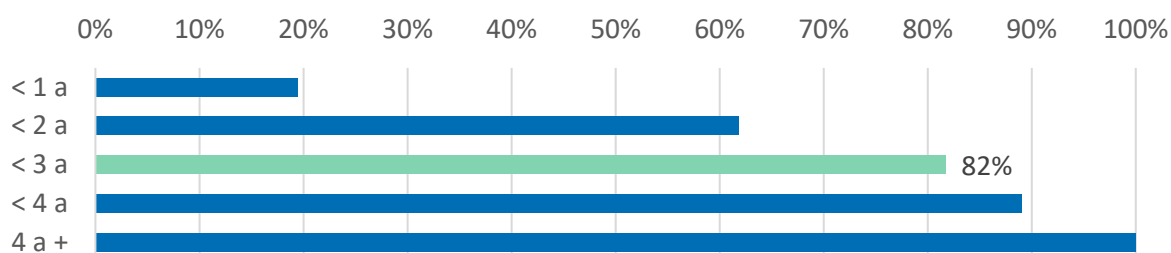
PlanS võimaldab erandjuhuna ja põhjendatud vajaduse korral muuta detailplaneeringuga kehtestatud üldplaneeringu põhilahendust (PlanS § 142 lg 1). Sellisel juhul kohaldatakse detailplaneeringule üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse samas detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid (PlanS § 142 lg 2). See tähendab, et üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut tuleb menetleda nagu üldplaneeringut, välja arvatud koostöö ja kaasamise osas, kus detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud ja koostöötegijad PlanS § 127 alusel. Erisus on vajalik, kuna planeeritavas asukohas ja asjaoludel muudetakse üldplaneeringus kokku lepitud ruumilahendust.

Tabelist 2 nähtub, et üldplaneeringu muutmissettepanekut sisaldavate detailplaneeringute menetluse aeg on „tavalistest” veidi pikem, **2,5 aastat** (mediaan: 2,0). Üldplaneeringu kohase planeeringu menetluseks kulus keskmiselt **2,2 aastat** (mediaan: 1,6). Mõnevõrra pikem menetlusaeg võib tuleneda olukordade keerukusest, planeeringulahenduse avalikustamise korraldamise vajadusest (PlanS § 82) ning sellest, et teatud otsused peab menetluse käigus langetama KOV volikogu.

Nende detailplaneeringute keskmine menetlusaeg, millele koostati ka keskkonnamõju strateegilise hindamine, oli **5,3 aastat** (mediaan: 4,0), samas ilma KSH koostamiseta menetleti detailplaneeringuid keskmiselt **2,2 aastaga** (mediaan: 1,6). PlanS § 124 lg 7 kohaselt lähtutakse KSH-ga detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Vaid PLANK andmetele tuginedes ei ole võimalik tuvastada, kas menetluse pikenedes tulenes KSH koostamisest endast või oli tegemist keerulisema planeeringulahenduse väljatöötamisega ja sellega kaasnevate asjaoludega (sh suurem koostöövajadus valitsusasutustega, laiem kaasatavate ring, vaided vm).

Tavapärasest oluliselt lühema või pikema menetlusajaga detailplaneeringud mõjutavad menetlusaegade keskmisi väärtusi suurel määral. Ülipikkade menetluste puhul ei ole erakorralised juhud, kus menetlus on mõne vaidlusaluse (võimalik, et planeeringulahendusega mitte seotud) küsimuse tõttu teatud aja mitteaktiivne – sellistel juhtudel ei näita algatamise ja kehtestamise vahele jääv periood niivõrd planeeringu menetlusaega, kuivõrd erinevate arendusega seotud vaidlusalustes küsimustes kokkulepete saavutamise aega. Saamaks valdkonnast paremat ülevaadet, analüüsiti menetlusaegu ka ilma lühimate ja pikimate menetlustega detailplaneeringuteta. Selleks jäeti analüüsist välja ekstreemumid: 5% pikima menetlusajaga 18 kuu vältel kehtestatud detailplaneeringut (25 DP-d), samuti 5% kiireimat detailplaneeringut (25 DP-d). Selliselt puhastatud andmete alusel oli detailplaneeringute keskmine menetlusaeg **1,9 aastat**, mediaan **1,6 aastat**.

2015. aastal jõustunud planeerimisseaduses seati nõue, mille kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus teha hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates (PlanS § 139 lg 2). Jooniselt 5 nähtub, et enam kui kolm aastat kestis 18% analüüsitava perioodil kehtestatud detailplaneeringute menetlus. Seega **82%** ehk valdav enamus detailplaneeringutest kehtestati planeerimisseaduses ette nähtud mõistliku aja jooksul. Ühe aastaga jõudis kehtestamiseni 19% detailplaneeringutest, kahe aastaga 62%. Menetluses oleva planeerimisseaduse eelnõuga<sup>13</sup> on kavas detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise sihtga lühendada 2,5 aastani, mida toetavad eelnõuga ellu kutsutavad planeeringumenetluse lihtsustused.



Joonis 5. Detailplaneeringute osakaal, mis jõudsid kehtestamiseni perioodi jooksul (kumuleeruvad andmed). N=503 Periood: 01.2023-06.2024. Andmed: PLANK

<sup>13</sup> Vt ka <https://planeerimine.ee/aktid-ja-kohtulahendid/planeerimisseaduse-uuendamine/>

## 5. Menetlusaegade erinevused omavalitsuseti

Kohalike omavalitsuste lõikes võib planeeringumenetlustele kuluv aeg erineda enam kui 10-kordselt. Oluliselt pikema keskmise menetlusajaga eristub Tallinn (keskmine 8,4 aastat; mediaan 7,4 aastat), ent pikemad menetlused olid keskmiselt ka Kiili vallas, Raasiku vallas ja Tartus (vt täpsemalt lisas).

Üheseid mustreid (nt suurem arv planeeringuid, kõrge arendussurve vms) andmetest välja ei joonistu. Näiteks paljude Tallinna lähivaldade (Rae vald, Saue vald) menetlused viidi keskmiselt läbi vähem kui kahe aastaga ning mitmes omavalitsuses, kus kehtestati aastas enam kui 20 detailplaneeringut, oli keskmine detailplaneeringu menetlusaeg samuti lühem kui kolm aastat.

## 6. Kasutatud meetodika

2022. aasta lõpus võeti kasutusele riiklik kehtestatud planeeringute andmekogu PLANK. Alates 01.11.2022 tuleb kõik riigi ja KOV kehtestatud planeeringud esitada 14 päeva jooksul planeeringute andmekogusse<sup>14</sup>. Andmekogusse sisestatud andmed pakuvad võimaluse hõlpsalt analüüsida kehtestatud detailplaneeringute (edaspidi ka DP) menetlusele kulunud aega planeeringu koostamise algatamisest kehtestamiseni. Andmekogust nii üksikute planeeringute kui ka teatud näitajate (nt planeeringu kehtestamise aeg, asukoht) alusel selekteeritud väljavõtete tegemine on võimalik sisse logimata igal veebilehe külastajal. Andmete korrektsuse eest vastutab planeeringu kehtestaja (detailplaneeringute puhul kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesoleva analüüsi teostamiseks tehti planeeringute andmekogust 11.09.2024 väljavõte Eestis 18 kuu jooksul kehtestatud detailplaneeringute kohta järgmiste parameetrite alusel:

1. Planeeringu liik: Detailplaneering
2. Seisund: Kehtiv
3. Kehtestamise ajavahemik: 01.01.2023-30.06.2024

Teadaolevalt ei ole osad omavalitsused erinevatel põhjustel seadusest tulenevat planeeringute andmekogusse esitamise nõuet täitnud. Peamiselt on andmekogusse jäänud kandmata detailplaneeringud, mille koostamise konsultant ei ole kohalikule omavalitsusele nõuetele vastavat planeeringudokumentatsiooni esitanud või on sisestamine jäänud tahaplaanile kohaliku omavalitsuse enda planeeringute koostamise korraldamise eest vastutava töötaja ajapuuduse tõttu. Käesoleva analüüsiga tutvudes tuleb silmas pidada, et analüüs teostati andmekogusse esitatud planeeringute alusel. Tähtaegselt on andmekogusse esitamata kuni 15% kehtestatud planeeringutest. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andmekoguga vastutav töötaja seirab planeeringute esitamist PLANK-i pidevalt ja suhtleb omavalitsustega, et kõik kehtivad planeeringud jõuaksid andmekogusse ning kehtivate planeeringute info oleks vastavalt seadusandja mõttele ühest kohast leitav<sup>15</sup>.

Kehtestatud planeeringute hulk ei ole ainus näitaja, mis kirjeldab kohaliku omavalitsuse planeerimisalase tegevuse aktiivsust. Ka juhul, kui aastas ühtki detailplaneeringut ei kehtestatud, võib koostamisel olla mitmeid planeeringuid.

Ehitisregistrist tegi Kliimaministeerium 24.09.2024 registri vastutava töötajana käesoleva analüüsi jaoks väljavõtte projekteerimistingimuste andmetest. Analüüsi hõlmati 01.01.2023-30.06.2024 antud projekteerimistingimused. Kuivõrd EHR-i tehnilisest seadistusest tulenevalt ei ole seni projekteerimistingimuste väljastamise seadusliku aluse määramine olnud kohustuslik, oli paljudel analüüsitaval perioodil väljastatud projekteerimistingimustel vastav

---

<sup>14</sup> Planeerimisseadus § 4<sup>1</sup>, § 139 lg 41 jm

<sup>15</sup> Lisaks planeerimisseaduse nõudele toetab kehtivate planeeringute info kättesaadavaks tegemine ühtses planeeringute andmekogus ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse (EL) 2024/1735 (nn nullnetotehnoloogia määrus; [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:L\\_202401735#d1e39-1-1](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401735#d1e39-1-1)) artikli 11 kohase andmete avalikustamise vajaduse täitmist.

info jäänud märkimata<sup>16</sup>. Kuna analüüsi objektiks olid detailplaneeringu koostamist asendavad projekteerimistingimused, ent kõigil vastavatel projekteerimistingimustel ei puudus registris asjakohane tunnus, tuvastati andmestikust täiendavaid PlanS § 125 lg koosmõjus EHS § 26 alusel antud projekteerimistingimusi järgmiste kumulatiivsete tunnuste abil:

1. Projekteerimistingimused väljastati hoonetele või hoonetele ja rajatistele (vaid rajatistele detailplaneeringute koostamise kohustuse seadmine on erandlik juhtum)
2. Projekteerimistingimused väljastati linnas, alevis või alevikus (arvestades PlanS § 125 lg 1 DP kohustuse tingimusi)

Täiendavalt hinnati projekteerimistingimuste taotleja poolt sõnastatud eesmärgi sisu, välistamaks projekteerimistingimused, millest nähtub, et detailplaneeringu kohustust ei olnud. Antud sammude tulemusel selgusid täiendavad detailplaneeringu kohustust asendavad projekteerimistingimused, millel vastavat tunnust andmekogus märgitud ei olnud. Analüüsitulemustes eristati projekteerimistingimused, mille puhul oli märke lisatud KOV-i poolt ning need, mis tuvastati täiendavalt analüüsi käigus.

---

<sup>16</sup> Näide: Tallinna linnas 2023. aastal väljastatud projekteerimistingimuste puhul on Ehisregistris projekteerimistingimuste seaduslik alus märgitud 2% projekteerimistingimustest.

## Lisa. Kohalike omavalitsuste keskmised detailplaneeringute menetlusajad ja planeeringute hulk

Andmed: Planeeringute andmekogu PLANK (väljavõtte 11.09.2024)

Kohalik omavalitsus	Keskmine menetluse kestus (a) ↓	Pikim menetlus (a)	Kiireim menetlus (a)	Detailplaneeringute arv
Tallinna linn	8,4	17	2,0	15
Kiili vald	5,3	17	1,6	5
Räpina vald	4,3	4,3	4,3	1
Raasiku vald	4,1	8,1	2,1	7
Tartu linn	3,8	15	1,3	12
Tõrva vald	3,7	6,8	0,5	2
Türi vald	3,2	3,2	3,2	1
Saku vald	2,9	6,7	1,1	6
Luunja vald	2,8	18	0,4	17
Ruhnu vald	2,7	3,3	2,0	2
Viimsi vald	2,7	5	1,2	12
Häädemeeste vald	2,6	2,9	2,2	3
Paide linn	2,5	4,4	0,7	2
Jõelähtme vald	2,5	5,4	0,9	15
Kastre vald	2,4	5,2	0,8	7
Rõuge vald	2,4	2,4	2,4	1
Haapsalu linn	2,3	2,3	2,3	1
Pärnu linn	2,3	17	0,4	30
Alutaguse vald	2,3	4,5	1,0	10
Lääne-Harju vald	2,3	15	0,6	28
Rapla vald	2,2	2,8	1,3	5
Otepää vald	2,2	3,1	1,2	3
Kohila vald	2,1	4,3	1,1	6
Narva linn	2,1	2,6	1,6	2
Rakvere linn	2,1	2,8	1,3	6
Tori vald	2,1	4,5	0,5	25
Keila linn	2,1	3,5	1,0	3
Põlva vald	2,0	2,3	1,9	3
Harku vald	2,0	5,6	0,9	20
Jõgeva vald	2,0	2,4	1,6	2
Võru linn	1,9	4,8	0,6	5
Rae vald	1,9	4,4	0,5	21
Lüganuse vald	1,9	2,8	0,9	2
Peipsiääre vald	1,9	1,9	1,9	1
Kuusalu vald	1,9	6,4	0,4	36
Põhja-Pärnumaa vald	1,8	2	1,7	3

Eestis kehtestatud detailplaneeringute menetlusaegade ülevaade (01.2023-06.2024)

Kohalik omavalitsus	Keskmine menetluse kestus (a) ↓	Pikim menetlus (a)	Kiireim menetlus (a)	Detailplaneeringute arv
Hiiumaa vald	1,8	5,5	0,7	31
Märjamaa vald	1,7	1,7	1,7	1
Saaremaa vald	1,7	9,4	0,6	33
Viljandi linn	1,6	3,4	0,4	12
Saue vald	1,6	3,2	0,8	13
Lääne-Nigula vald	1,5	1,6	1,5	2
Maardu linn	1,5	4,4	0,8	7
Narva-Jõesuu linn	1,5	1,5	1,5	2
Kose vald	1,5	2,1	0,7	8
Jõhvi vald	1,4	3,1	0,5	3
Lääneranna vald	1,4	2,4	0,4	5
Muhu vald	1,4	2,3	0,6	6
Haljala vald	1,4	2,5	0,3	2
Viljandi vald	1,4	1,7	1,1	2
Tartu vald	1,4	2,9	0,7	9
Valga vald	1,4	1,9	0,9	3
Elva vald	1,3	2,1	0,8	5
Nõo vald	1,3	2,5	0,5	6
Kambja vald	1,3	2	0,8	10
Vinni vald	1,2	1,2	1,2	1
Võru vald	1,2	1,2	1,2	1
Kehtna vald	1,2	2	0,5	3
Põltsamaa vald	1,2	1,6	0,5	5
Antsla vald	1,1	1,3	0,9	3
Mulgi vald	1,1	1,5	0,5	6
Järva vald	0,7	0,7	0,7	1
Väike-Maarja vald	0,7	0,7	0,7	1
Setomaa vald	0,6	0,6	0,6	1
Mustvee vald	0,6	0,6	0,6	1
KÕIK OMAVALITSUSED	2,2	18	0,3	503