



Infopäev planeerimisseaduse muudatustest

16.09.2026

Tänane ajakava

13.00 – 13.10 sissejuhatus

13.10 – 14.00 planeerimisseaduse muudatused (I osa)

DP kehtetuks tunnistamine, kehtivusaeg,
tähtajad, KOV EP jms

14.00 – 14.10 sirutuspaus

14.10 – 14.55 planeerimisseaduse muudatused (II osa)

PlanS § 125, DP muutmine

14.55 – 15.00 lõppsõna

Ülevaade senini tehtust ja tulevikust

- + menetletud 683SE, millest räägime täna
- + Riigikogu menetluses 906SE ehk ekspressraja eelnõu
- + Riigikogu menetluses 949SE, millega muudetakse senine MaRu heakskiit kooskõlastuseks
- + koostöömääruse muutmine
- + DP algatamise taotluse vormi kehtestamine
- + planeerimise põhimõtete juhend
- + planeerimisreformi ettevalmistamine

Planeerimiseseaduse muudatused I osa

Haldusjärelvalve

(PlanS § 7¹, alates 01.01.2027)

- + huvitatud isiku põhistatud taotluse alusel kontrollida planeerimismenetluse õiguspärasust;
- + kontrollida tähtaegadest kinnipidamist nii KOV-is kui riigiasutuses.

planeerimise põhimõtted

(PlanS § 8, § 12 lõige 4)

- + planeeringuga tuleb luua eeldused:
 - kestliku;
 - funktsionaalse;
 - mitmekesise;
 - kasutusmugava;
 - kvaliteetse ja
 - turvalise elukeskkonna olemasoluks.
- + vajadus arvestada kliimamuutustega.

avalik väljapanek

- + Edaspidi ei pea isikut teavitama avalikust väljapanekust vähemalt 14 päeva ette;
- + DP menetluses ei pea enam toimuma avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu linnaosades, vaid sobivas asukohas;
- + Reegel kehtib nendele DP-dele, mis algatati peale 13.06.2026 (HMS § 5 lõige 5);

DP elluviimine (PlanS § 124 lõige 2¹)

Detailplaneeringu elluviimise alguseks loetakse:

- + kehtiva DP alusel MaaKS § 2 lõike 2 punktides 1–5 nimetatud maakorraldustoimingute lõpetamist;
- + juhul, kui kehtiva DP alusel ei ole vaja maakorraldustoiminguid teha, loetakse DP elluviimise alguseks kehtiva DP alusel ehitusloa andmist EhS tähenduses.

DP koostamine siis, kui ÜP puudub

(PlanS § 124 lõige 9¹)

- + Kui KOV-il puudub ÜP, siis koostatakse DP vastavalt ÜP menetlusreeglitele.
- + Kaasamine ja koostöö toimub DP menetluse reeglite kohaselt. Sarnaneb ÜP-d muutva DP menetlusele.

DP koostamise lõpetamine

(uued alused PlanS § 129 lõike 1 punktid 5–7)

- + huvitatud isik ei ole pärast vähemalt kahte kirjalikku meeldetuletust esitanud määratud tähtaja jooksul planeerimismenetluse jätkamiseks vajalikke andmeid;
- + huvitatud isik on pankrotistunud või likvideeritud;
- + huvitatud isik keeldub põhjendamatult täitmast planeeringu koostamise korraldaja kirjalikku nõuet planeeringulahendust kehtiva õiguse või planeeringuga vastuolu tõttu muuta või täpsustada.

uued tähtajad

- + arvamustele saab vastata koondvastusega 60 päeva jooksul ÜP puhul, DP puhul 30 päeva jooksul (kuid nii kiiresti kui võimalik ehk venitada ei või ja ainult sellisel juhul, kui pöördumisi on enam kui üks);
- + DP kehtestamise otsus peab olema tehtud 3 aasta jooksul algatamise taotluse saamisest, mitte algatamise toimingust;
- + KOV võib edaspidi määrata menetluses konkreetseid tähtaegu, kui need pole seadusega kindlaks määratud (seos uue PlanS § 129 lõike 1 punktiga 5).

DP kehtivusaeg

- + alates 01.01.2027 kehtestatavatele DP-dele kehtib automaatselt 10-aastane kehtivusaeg;
- + kui DP-le kehtib kehtivusaeg, saab seda pikendada toiminguga ühe korra veel 5 aasta võrra;
- + kuni 31.12.2026 kehtestatud DP-dele see tähtaeg ei kehti!

kuidas toimetada KOV EP-dega

- + alates 01.01.2027 kaob ära kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu liik — ORME planeerimine edaspidi DP-ga;
- + EhSRS § 30¹⁵ — KOV EP menetlus viiakse läbi kuni 31.12.2026 kehtinud korras, kui KOV EP **algatati** enne 01.01.2027.

DP ehitusprojekti täpsuse keeld

- + DP lahendus ei või olla ehitusprojekti täpsusega;
- + EhS § 13 (*ehitusprojektile esitatavad nõuded*);
- + eeldus on, et DP on üksnes nii täpne, kui on hädapärased vajalik;
- + säte jõustub 01.01.2027.

Planeerimiseseaduse muudatused II osa

DP muutev DP – millal saab kasutada?

+ PlanS §-d 139¹ – 139⁵;

+ muuta võib, kui esineb **vähemalt üks** järgmistest tingimustest:

-> detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle kolme aasta;

-> detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on toimunud oluline muudatus planeeringualal või selle mõjualal, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia;

-> detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, üldplaneering või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

DP muutev DP – menetluse nõuded

- + DP muutev DP koostatakse avatud menetluses. Avatud menetlus tähendab haldusmenetluse seaduse §-des 46 – 50 toodud menetlusreeglite kohaldamist (praegu PT-de andmisel);
- + DP muutev DP **peab olema** kooskõlas ÜP-ga;
- + DP muutev DP **ei või** sisaldada KeHJS § 6 kohast tegevust (*oluline keskkonnamõju*);
- + DP muutev DP **peab olema** kooskõlas juba koostatud KSH/KMH-ga.

DP muutev DP – menetluse nõuded

- + DP muutev DP algatatakse 60 päeva jooksul taotluse saamisest;
- + ei algatata, kui esineb alus PlanS §-s 128 või kui KOV peab vajalikuks uue terviklahenduse loomist;
- + terviklahenduse loomiseks võib KOV teha DP muutmise DP mittealgatamisel DP algatamise otsuse ja kohaldub PlanS § 140 lõige 7.

DP muutev DP – menetluse nõuded

- + DP muutev DP ei ole samastatav EhS § 27 DP täpsustamisega;
- + DP täpsustamine ei välista DP muutva DP kasutamist, kõik oleneb taotluse sisust ja KOV-i valmisolekust;
- + hea reegel on, et DP muutvat DP kasutatakse juhul, kui täpsustamine/muutmine ületab EhS-is lubatud mahtu.

DP muutev DP – menetluse lõpetamine

- + DP muutva DP menetluse võib lõpetada PlanS § 129 lõikes 1 toodud alustel;
- + DP muutva DP menetlus lõpetatakse PlanS § 139² lõikes 2 nimetatud asjaoludel ehk DP muutva DP mittealgatamise tingimuste ilmnemisel;
- + DP muutmise DP menetluse lõpetamisel võib üle minna DP koostamise menetlusse.

DP muutev DP – kehtestamine

- + DP muutev DP kehtestatakse hiljemalt 1 aasta möödumisel algatamise taotlusest;
- + kehtestamise teade avaldatakse valla- või linnalehes;
- + soovitatav on teavitada kehtestamisest kõiki neid isikuid, kes olid menetlusse kaasatud.

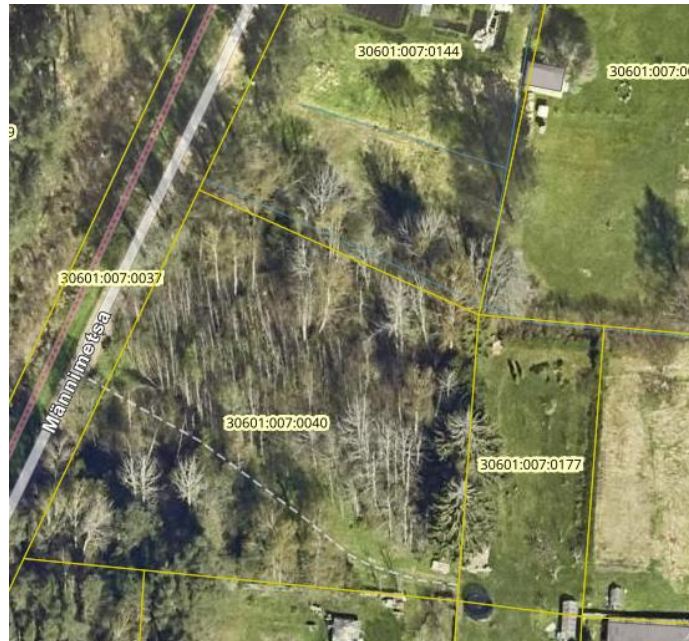
PlanS § 125 lõike 5 kohaldamine

- + tegemist on jätkuvalt erandiga;
- + DP koostamise kohustus asendatakse projekteerimistingimustega (PT);
- + KOV ei ole seotud taotlusega ehk PT-d antakse vastavalt KOV-i siseveendumusele.

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamine

+ Eeldused on:

-> olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse



PlanS § 125 lõike 5 kohaldamine

+ Eeldused on:

- > olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse
- > hoonestatud või hoonestamata
- > hoone ja seda **teenindavad** ehitised
- > üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused
- > ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega

PlanS § 125 lõike 5 kohaldamine

+ Eeldused on:

Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad **piisavad** ehitustingimused, kuid ehitis sobitub **mahuliselt ja otstarbelt** piirkonna **väljakujunenud** keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna **hoonestuslaadi** ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Kuulame teie küsimusi

Aitäh!

planeerimine.ee